

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE BIEN DE FAMILLE

ET

la Loi du 12 juillet 1909

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Jeudi 2 Juin 1910, à 3 heures

PAR

Adolphe OSMONT

Président : M. PIEDELIÈVRE, professeur.

Suffragants $\left\{ \begin{array}{l} \text{MM. CAUWÈS, professeur.} \\ \text{BARTIN, professeur.} \end{array} \right.$

PARIS-V°

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot, et 12, Rue Toullier

—
1910

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE BIEN DE FAMILLE

ET

la Loi du 12 juillet 1909

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Jeudi 2 Juin 1910, à 3 heures

PAR

Adolphe OSMONT



Président : M. PIEDELIÈVRE, professeur.

Suffragants { MM. CAUWÈS, professeur.
 BARTIN, professeur.

PARIS-V^e

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot, et 12, Rue Toullier

1910



Digitized by the Internet Archive
in 2026

Le Bien de Famille

ET LA LOI DU 12 JUILLET 1909

INTRODUCTION

Dans toutes les controverses qui se sont élevées au sujet de la petite propriété entre économistes plus ou moins libéraux d'une part et socialistes plus ou moins autoritaires de l'autre, un terrain d'entente semble s'être établi qui consiste à proclamer comme légitime et intangible une fraction du patrimoine de l'individu, c'est le bien de famille. Sous cette forme, la propriété individuelle échappe à la critique destructive ; sous cette forme, il importe de la conserver et de la propager.

Le législateur français l'a compris et, alors qu'il s'était déjà occupé de faciliter à l'ouvrier des villes l'acquisition d'une maison d'habitation et à celui des campagnes la constitution d'un petit domaine rural, il vient de compléter son œuvre en protégeant cette mai-

son d'habitation, ce lopin de terre contre ses deux ennemis : la saisie et le partage.

D'autre part, l'émigration des campagnes vers les villes, l'instabilité des propriétaires ruraux, le morcellement des héritages avaient à plusieurs reprises été invoqués comme des éléments de destruction de la petite propriété, et notre législateur a pensé qu'une réforme, qui avait donné de bons résultats dans les pays étrangers qui l'avaient adoptée, pourrait peut être être de nature à apporter un remède aux maux qui lui étaient signalés.

C'est à l'étude de la loi du 12 juillet 1909 qui a introduit en France le régime du bien de famille que notre travail est consacré. Nous examinerons, dans une première partie, comment le législateur a été amené à adopter ce régime, les avantages qu'il confère, les critiques qu'il a soulevées. Nous verrons, dans une seconde partie, la mise en œuvre de la réforme et dans quelles conditions elle a été réalisée.

Première Partie

LE PRINCIPE DU BIEN DE FAMILLE

TITRE PREMIER

HISTORIQUE

1° Ni l'antiquité, ni le moyen âge n'ont jamais été préoccupés d'assurer la conservation de la petite propriété foncière, et on ne retrouve dans le passé aucune institution dont le but ait été de maintenir intacte entre les mains de l'individu la possession du sol qu'il cultivait. Au début, les peuples étant nomades, il ne pouvait être question de propriété foncière individuelle.

Dès que les peuples ont passé de l'état nomade à l'état de stabilité relative, une forme particulière de la propriété est apparue, c'est la propriété collective de la tribu, chaque famille recevant pour une période plus ou moins longue des terres qu'elle devait remettre ensuite pour être de nouveau alloties. Chez les Germains, comme chez les Hindous, se retrouvent ces partages de la propriété communautaire. Avec la civilisation, le partage des terres ne se fit qu'à des intervalles plus

ou moins éloignés jusqu'au jour où l'on procéda à un partage définitif. L'individu qui n'était tout d'abord qu'un usufruitier, détenteur précaire d'un patrimoine qui appartenait à la famille, s'émancipa peu à peu et c'est alors qu'apparut la propriété individuelle absolue : l'aliénabilité des terres n'est plus défendue, elle devient la règle. A Rome, on distinguait bien l'*ager* de l'*heredium*, ce dernier constituant le foyer de famille, mais son aliénation, considérée, il est vrai, comme un déshonneur, fut néanmoins toujours permise, le droit romain protégeant, avec une rigueur extrême, sans atténuation aucune, les droits des créanciers.

La petite propriété, florissante dans les premiers temps de la République romaine, fut peu à peu absorbée par les grandes propriétés des patriciens qui trouvaient dans cette possession des terres, non seulement une source de richesses, mais surtout un puissant moyen de gouverner. Les historiens nous ont fait le récit des luttes entreprises par les plébéiens pour obtenir des concessions de terres, mais ces domaines immenses n'avaient plus aucun rapport avec les propriétés primitives, et Pline pouvait écrire « *latifundia perdidere Italiam.* » Il est vrai que, dans les provinces, la petite propriété trouva son développement, mais elle disparut, pour des causes toutes différentes, avec le vieil édifice de l'Empire romain.

2° Après la chute de l'empire romain, une organisation spéciale de la société se fit jour. A l'exemple des

sociétés communautaires, la terre, au lieu d'être entre les mains d'une collectivité, tribu ou famille, appartient à un grand propriétaire, le seigneur, qui concède à ceux qui lui fournissent, en retour, certains services, une portion de territoire, proportionnée aux services exigés : toute aliénation de terre est rendue impossible pour celui qui la détient, non pas qu'on voulût attacher au sol ceux qui pouvaient le cultiver (on avait alors plus de souci de la terre que de l'homme), mais parce que l'intérêt personnel du seigneur et l'organisation de la société le commandaient. Telle fut la base du système féodal qui ne disparut complètement qu'avec la Révolution.

A la veille de la Révolution, dit en effet M. Esmein, le régime de la propriété foncière reposait encore sur les bases qu'avait établies la féodalité. La France se trouvait divisée en fiefs dont les titulaires primitifs avaient exercé tout à la fois le droit de souveraineté et le droit de propriété. Les terres libres ou alleux étaient l'exception. Les légistes en avaient fait bien vite des fiefs du roi ; et Louis XIV se déclarait propriétaire de toutes les terres de France que son bon vouloir seul laissait à ses sujets.

Le seigneur exerçait son droit directement sur certaines terres ou indirectement, par l'intermédiaire de titulaires de fiefs. Souvent ces titulaires constituaient toute une hiérarchie dont les derniers échelons étaient représentés par les paysans.

Le fief fut d'abord une tenure attachée à la personne du vassal. Cette tenure était viagère et inaliénable, mais elle ne tarda pas à devenir héréditaire par l'effet d'une entente permanente, sorte de tacite reconduction, et tendit à se transformer en propriété libre et absolue. Au début, pour que la transmission héréditaire eût son plein effet, la confirmation du seigneur était nécessaire ; puis la coutume donna aux héritiers un droit ferme et légal, indépendant du bon vouloir du seigneur. Le droit de celui qui était placé le plus près de la terre alla en se fortifiant de jour en jour : de simple servitude, il devint le droit principal, tandis que le lien de suzeraineté qui le rattachait à son seigneur allait en s'affaiblissant jusqu'à devenir illusoire. Au fur et à mesure que décroît le régime féodal, les roturiers s'affirment lentement comme possesseurs des terres. Les seigneurs vont souvent eux-mêmes au-devant des légitimes convoitises de leurs vassaux en leur cédant, pressés par le besoin d'argent, les terres que ceux-ci détenaient jusqu'alors à titre précaire. « Aux temps les plus mauvais, aux temps de pauvreté universelle, où le riche même est pauvre, et vend par force, alors le pauvre se trouve en état d'acheter ; nul acquéreur ne se présentant, le paysan en guenilles arrive avec sa pièce d'or et acquiert un bout de terre (1). »

1. Michelet. *Le peuple*, chap. I, p. 5.

En même temps que le fief était devenu héréditaire, des règles spéciales de succession s'étaient par cela même établies pour lui : les deux traits caractéristiques de cette dévolution furent le droit d'ainesse et le privilège de masculinité.

Le droit d'ainesse dans les successions nobles portait sur tous les immeubles ; quelquefois pourtant l'ainé ne recevait que les deux tiers ou la moitié du fief en préciput avec l'hôtel ou le manoir entouré d'un arpent de terre ; dans plusieurs provinces, les cadets n'obtenaient qu'un droit d'usufruit sur le reste du bien. Souvent aussi les cadets prenaient une part en nature, comme leur aîné qui avait simplement l'avantage d'avoir une part plus forte. C'est ainsi que nous retrouvons nombre de gentilhommières constituées au profit des puînés et de leurs descendants.

Pour les tenures roturières, le droit d'ainesse n'existait que dans certaines coutumes. Le partage se faisait le plus généralement par parts égales. Dans les pays de droit écrit, où l'influence du droit romain avait laissé prévaloir l'autorité du chef de famille, si celui-ci avait la liberté d'aliéner entre vifs ou *mortis causa*, il devait en revanche à chacun de ses enfants, garçon ou fille, une légitime et, en principe, une part égale. Mais il existait aussi bien pour les nobles que pour les roturiers, des moyens de conserver à la famille un domaine échappant à tout morcellement : les renonciations à

succession future, les institutions contractuelles et surtout les nombreuses substitutions.

Les biens grevés de substitutions échappaient non seulement aux règles du partage et de la dévolution, mais encore à toute aliénation ou hypothèque. Nous devons néanmoins reconnaître qu'à plusieurs reprises la royauté prit des mesures pour essayer d'entraver la pratique des substitutions (1).

Quant au droit de masculinité, c'est une conséquence des principes de la féodalité : il était en effet difficile de permettre aux femmes l'accession des fiefs du moment où elles étaient inaptes à rendre les services que tout vassal devait à son suzerain. Mais on admit assez vite qu'elles pouvaient accomplir ces services par un représentant. Si la coutume n'excluait pas complètement la femme de la succession, du moins elle l'écartait autant que cela était possible.

En ligne directe, le droit de masculinité s'appliquait sans difficulté ; il n'en était pas de même en ligne collatérale, où la règle s'établit qu'à degré-égal, seulement l'héritier du sexe masculin excluait la femme : tel fut le privilège de masculinité.

3^e Lorsque la Révolution éclata, le morcellement de la propriété était déjà fort avancé. Tous les grands

1. L'ordonnance d'Orléans (1561) défendit toute substitution à plus de deux degrés. L'ordonnance de Moulins (1566) limite les substitutions antérieures à l'ordonnance d'Orléans au quatrième degré.

fiefs féodaux s'étaient démembrés ou tendaient à l'être, et c'est avec raison qu'il a été dit que « la Révolution n'a ni donné la terre aux paysans ni morcellé la propriété : c'était déjà fait » (1).

Mais où la Révolution fit sentir son influence, ce fut dans le régime successoral. La Constituante supprima les règles spéciales des successions aux biens nobles, et la Convention, qui, dès le 14 novembre 1792, avait aboli les substitutions, vota la loi du 17 nivôse an II qui restreignait la liberté du testateur et réglait la dévolution des successions *ab intestat*. Cette loi n'avait qu'un but : augmenter le nombre des héritiers et par suite des copartageants, afin de hâter le morcellement des terres.

Le Code civil abrogea bien, en principe, le système de l'an II et le remplaça par un ensemble de dispositions un peu plus libérales, mais le trait caractéristique de la loi de nivôse se retrouve entièrement dans la loi de 1803 : la division des fortunes et comme corollaire le morcellement du sol.

Les biens meubles et immeubles transmissibles par actes entre vifs le sont, au même titre, par décès. Les descendants, puis les ascendants et les collatéraux, sont

1. Glasson. *L'Evolution de la propriété foncière sous l'ancienne Monarchie. Ac. So. Mor. et Politiques*, t. CLII, p. 368. A rapprocher cette appréciation de celle de M. de Tocqueville : « La Révolution n'a pas créé la petite propriété : elle l'a libérée », et celle de Michelet : « On se figure à tort que la petite propriété a été constituée dans une même crise, qu'elle est un accident de la Révolution. Erreur. La Révolution trouva ce mouvement très avancé et elle-même en sortait. »

aptes à se partager une succession, sans privilège de sexe ni de primogéniture.

Le partage égal de tous les biens et de chaque nature de biens ; la faculté pour tout héritier de demander sa part en nature des immeubles de la succession, s'ils sont commodément partageables ; l'impossibilité de prolonger l'indivision plus de cinq années ; la licitation obligatoire des successions des mineurs ; l'interdiction absolue de tout pacte sur succession future ; tels sont les principaux traits du nouveau régime successoral. Le Code consacrait ainsi l'œuvre de la Révolution. Tous les moyens sont restés bons pour morceler le sol et entraver la transmission intégrale des héritages, petits comme grands. Le partage égal du patrimoine est la règle absolue de la dévolution *ab intestat* et chaque nature de biens est susceptible d'être partagée par parts égales. L'immeuble répugne-t-il à un partage ? La vente par licitation peut être ordonnée. Le Code apporte bien deux tempéraments à cette règle. Le père de famille a le droit d'attribuer par préciput et hors part la quotité disponible à l'un de ses descendants ; mais cette quotité est limitée au quart dès qu'il y a trois enfants. Il peut, en outre, faire lui-même le partage de ses biens, soit par testament, soit par donation équivalente à un partage ; mais ces deux facultés sont insuffisantes pour assurer la conservation du foyer, et pourtant, dans l'esprit des rédacteurs du Code, elles avaient

été introduites en vue de neutraliser les effets fâcheux du partage égal. « Le père de famille, disait Bigot-Préameneu, pourra éviter les démembrements et conserver à l'un de ses enfants l'habitation qui continue d'être l'asile commun... La division égale des biens détruit les petites fortunes ; un petit héritage coupé en parcelles n'existe plus pour personne ; si l'héritage demeure entier, il reste un centre commun à la famille. »

4° Quelque temps après la réunion des lois qui en forment l'ensemble, le Code civil était modifié sur ce point par l'institution des majorats : « Quand Sa Majesté le jugera convenable... elle pourra autoriser un chef de famille à substituer ses biens libres pour former la dotation d'un titre héréditaire que Sa Majesté érigerait en sa faveur, réversible à son fils aîné, né ou à naître, et à des descendants en ligne directe de mâle en mâle, par ordre de primogéniture. » Cette innovation fut consacrée par une addition à l'article 896 du Code civil. Il y eut deux sortes de majorats : ceux créés par l'Empereur avec des biens accordés par lui et ceux formés des biens appartenant en propre à celui qui créait le majorat avec l'autorisation de l'Empereur. Conservés et développés sous la Restauration, les majorats furent abolis pour l'avenir par la loi du 12 mai 1835.

Ce rappel d'une institution aujourd'hui disparue nous a semblé intéressant au début d'une étude sur le bien de famille. Le majorat ne constitue-t-il pas, comme le

foyer de famille, une organisation toute spéciale de la propriété, placée en dehors du droit commun (1) ? Une monarchie a intérêt à maintenir les grandes propriétés dans les mêmes mains, et le majorat lui en fournit le moyen. « Il faut, dit Montesquieu, que les rois travaillent à soutenir cette noblesse... Il faut qu'elles la rendent héréditaire. Les substitutions qui conservent les biens dans les familles seront très utiles dans ce gouvernement, quoiqu'elles ne conviennent pas dans les autres... ces inconvénients particuliers des substitutions disparaissent devant l'utilité générale qu'elles procurent (2). » Une démocratie, au contraire, a intérêt à favoriser la petite propriété, et c'est en cela que le « foyer de famille » apparaît comme une création sinon indispensable, du moins très utile dans une société qui cherche à étendre indéfiniment le champ de la propriété individuelle en la rendant accessible à tous. Mais, à la différence du majorat qui, en vue de rehausser la splendeur du nom, frappait d'inaliénabilité les biens pour les conserver à la famille, l'institution du foyer familial confère aux biens qu'elle protège, le seul privilège de l'insaisissabilité.

5° L'œuvre du Code civil concernant les successions échappa jusqu'au milieu du siècle dernier à toute critique, mais en 1855 parurent *Les Ouvriers Européens*

1. Un publiciste définit le *Homestead* « le majorat du peuple. »

2. Montesquieu, *Esprit des Lois*, livre V, chap. IX.

de Le Play, ouvrage qui contient une attaque très violente contre les principes de 1789 dont l'application, selon son auteur, aurait été funeste au pays, causant la disparition de la famille française, et contribuant à faire absorber la moyenne et la petite propriété par la grande propriété que l'on se proposait, au contraire, d'atteindre. Dès 1856 se fondait la Société d'Economie Sociale et ses nombreux adeptes, aussi bien dans les monographies que dans l'organe spécial qu'ils avaient créé, *La Réforme Sociale*, s'accordent tous pour signaler les tristes effets du partage forcé et indiquer des remèdes aux maux révélés par les observations locales, tant sur la situation faite aux familles que sur le sort de la petite propriété.

Dans cet ordre d'idées, la Société d'Economie Sociale chargeait en 1887 un de ses membres les plus distingués, M. Claudiot-Jannet, d'étudier cette question et de rechercher notamment si le système des exemptions de saisie en faveur du foyer domestique, connu aux Etats-Unis sous le nom de *Homestead*, pourrait s'appliquer en France sans violer les lois économiques.

A la dépopulation des campagnes et au défaut d'assiette de la petite propriété, M. Claudiot-Jannet proposait comme remèdes l'abrogation du partage en nature dans les successions *ab intestat*, la liberté des arrangements de famille, la fixité des partages d'ascendants, l'augmentation de la quotité disponible dans les successions tes-

tamentaires ; enfin l'introduction du *Homestead* dans notre législation.

6° Presque à la même époque, un propriétaire du Pas-de-Calais, M. Fourdinier adressait une pétition au Sénat dans laquelle il demandait que tout domaine rural d'une contenance de 20 hectares au moins fût déclaré insaisissable. L'exagération d'une semblable demande dont la réalisation aurait eu pour effet d'interdire tout emprunt à des propriétaires de domaines valant plus de 100.000 francs enleva à cette pétition le bénéfice d'un bienveillant examen.

Plus intéressante était la proposition formulée dans la *Réforme Sociale* du mois de mars 1892, par un économiste, M. François Lajeunie, qui voulait soustraire à la saisie, en plus des objets mobiliers garantis par l'article 592 du Code de procédure civile, les petites propriétés rurales habitées et cultivées par leur propriétaire et dont l'impôt foncier n'excéderait pas, en principal, la somme de 20 francs. L'obtention de ce bénéfice n'aurait été soumise à aucune formalité de publicité ou d'inscription.

Vers la fin de l'année 1893, la réforme du *Homestead*, qui avait fait l'objet d'un concours proposé par l'Académie des Sciences Morales et Politiques, devait apparaître pour la première fois dans le domaine législatif. M. Léveillé, député de la Seine, devançant sur ce point M. l'abbé Lemire qui, dès son entrée à la Chambre des

députés, avait fait part de son intention de déposer une proposition de loi sur les *Homestead*, exposait dans un intéressant préambule les raisons qui militaient, selon lui, en faveur du bien insaisissable de famille et sa proposition, de même que celle de M. Lemire, suscita le plus vif intérêt dans l'une et l'autre Chambres. En dehors de certains points de détail, ces deux propositions contenaient une différence essentielle : tandis que la proposition de M. Léveillé s'occupait uniquement de préserver le bien de famille de la saisie des créanciers, celle de M. l'abbé Lemire demandait en même temps une modification aux règles du Code civil concernant le partage forcé de l'habitation familiale.

La proposition de M. Léveillé invoquait, pour l'introduction du *Homestead* en France, l'exemple des Etats-Unis qui, sous une forme et pour des motifs différents, avaient déjà adopté cette protection particulière de la propriété.

M. Lemire croyait trouver les origines du *Homestead* dans certaines institutions identiques du passé ou dans des traditions provinciales. C'est ainsi, exposait-il, que l'habitant de la Flandre, dans sa ferme d'agriculteur-propriétaire (le *hofsted*) était assuré de la stabilité de sa maison et du jardin familial (le *hof*), enclos où se meut l'existence de la famille, terre qui est nécessaire pour respirer, manger, aller et venir et garder les

animaux domestiques. D'autres pays connaissaient le cercle tracé par le vol du chapon : c'était la portion de terre qui entourait ordinairement la maison de famille et qui était transmise avec elle. Le manoir lui-même était bien semblable à ce *home* que les Américains nomment le *castle*, le château-fort de la famille ; c'est l'assise de la famille féodale. On pourrait ajouter que certaines de nos provinces, la Bretagne notamment, avaient encore à la fin du siècle dernier des « domaines congéables. » On appelait ainsi le droit que des familles de cultivateurs avaient à rester en possession de leur tenure indéfiniment et moyennant le paiement de redevances fixes. Le propriétaire pouvait bien leur donner congé, mais il devait, au préalable, leur rembourser la valeur de toutes les constructions, plantations et améliorations faites par le tenancier : ce droit était cessible, mais non susceptible de saisie ou d'hypothèque.

Les familles qui vivaient sous ce régime qui présente de grandes analogies avec le *Homestead* actuel, jouissaient d'une grande sécurité et se perpétuaient sur le même domaine. Ces domaines congéables étaient une survivance des anciennes tenures féodales ; ils ont pris fin par suite du droit de congédiement que s'étaient réservés les propriétaires, désireux de tirer un plus grand profit de leurs terres, alors qu'elles augmentaient de valeur, congés qu'ils durent regretter lorsque la valeur vénale des terres vint à diminuer.

La proposition de loi de M. Léveillé, par suite de sa caducité, fut reprise par M. Hubbard ; d'autres propositions furent également déposées dans le même sens, mais la Chambre n'en discuta aucune. Le Gouvernement prit lui-même l'initiative d'un projet de loi ayant pour objet la conservation et la constitution d'un bien de famille insaisissable. Ce projet fut soumis au Conseil d'Etat vers la fin de l'année 1903. Conformément à la demande du président de cette assemblée, le Garde des Sceaux invita les premiers présidents des Cours d'appel à délibérer en assemblée générale, sur le texte et l'exposé des motifs du projet du ministre de l'Agriculture. M. Abel Flourens, conseiller d'Etat, a enregistré dans son rapport les résultats de cette consultation ; 16 Cours d'appel approuvaient le projet du ministre de l'Agriculture ; 2 Cours se ralliaient à des propositions subsidiaires du ministre de la Justice ; 3 Cours ne se prononçaient pas et 4 demandaient une refonte du Code de procédure et de certaines lois fiscales. Le projet fut déposé sur le bureau de la Chambre des députés du 31 janvier 1905. Dans sa séance du 13 avril 1906, la Chambre adopta, sans débat, le projet qui lui était soumis par sa Commission de l'agriculture.

Le Sénat, dans ses séances du 18 décembre 1908 et 4 février 1909, adopta également le projet en y apportant un certain nombre de modifications ayant pour but de le compléter, mais sans en changer l'économie. De

retour devant la Chambre des députés, le projet fut définitivement voté avec les modifications proposée par la Haute Assemblée, et la loi sur le bien de famille fut promulguée le 12 juillet 1909.

On incline généralement — et notre étude en porte la trace évidente — à voir dans le bien de famille une institution exclusivement réservée à la classe agricole. Il n'en est pas tout à fait ainsi. Si le *Homestead* a revêtu un caractère rural, c'est d'abord à cause de ses origines, c'est ensuite parce qu'il intéresse plus directement la grande masse de paysans ; mais la classe ouvrière des villes est également intéressée à la protection que la loi accorde au foyer familial. Toutefois, bien faible est le nombre des ouvriers de l'industrie propriétaires d'une petite maisonnette et la loi a surtout envisagé cette partie de la population représentée par les familles paysannes qui constituent les forces vives d'une nation, Mais, s'il importe de protéger ces familles, de les retenir au sol qu'elles cultivent et fécondent de leur travail, il n'est pas moins désirable d'attacher l'ouvrier des villes à son foyer et de le préserver, lui aussi, d'une expropriation forcée. Il y a assimilation absolue entre les deux catégories de petits propriétaires : l'insaisissabilité est établie aussi bien pour les uns que pour les autres et dans les mêmes conditions avec cette seule différence que pour les petits propriétaires urbains l'exception d'insaisissabilité ne saurait s'appliquer qu'à leur maison d'habitation,

alors que, pour le paysan, elle englobe la terre qu'il cultive.

Avant d'examiner les dispositions de la loi de 1909 sur la constitution et le régime du bien de famille, il convient de mettre en relief les avantages qu'un tel régime est susceptible d'apporter, en essayant de réfuter les objections qu'on lui a opposées.

TITRE II

AVANTAGES DU BIEN DE FAMILLE

CHAPITRE PREMIER

Protection de la famille

L'introduction dans notre législation d'un bien de famille modelé sur le *Homestead* américain ou, pour être plus exact, inspiré de lui, est, selon nous, de nature à rendre service à notre agriculture et aux populations qu'elle fait vivre.

Cette institution présente, avant tout, un avantage incontestable, celui de faire reposer la famille sur une base des plus solides, la possession du sol. Le privilège d'insaisissabilité qui est le trait caractéristique du *Homestead* assure la conservation du foyer. Le cultivateur malheureux puise dans cette garantie de la loi la sécurité du lendemain. Le foyer et les quelques arpents de terre qui l'entourent étant mis à l'abri d'une dépossession forcée, l'ouvrier agricole vait trouver attaché au sol encore plus profondément qu'auparavant, et il sera d'autant plus encouragé à faire fructifier son lopin de

terre qu'il sera assuré d'en pouvoir jouir toute sa vie et d'en transmettre intégralement la jouissance aux siens. L'immunité, ainsi conférée au bien, a pour avantage de conserver un abri à la famille, abri aussi indispensable que la nourriture et le vêtement.

C'est donc la famille que le législateur a entendu protéger et avec elle le foyer familial auquel il a donné plus de consistance et de stabilité. Toutes les objections d'ordre économique que l'on a invoquées contre cette institution doivent céder le pas devant cette considération d'intérêt général.

La famille est, en effet, un créancier d'une nature particulière qui prime, dans bien des cas, les autres créanciers, et on comprend que la loi ait voulu lui donner les moyens de faire respecter la dette contractée vis-à-vis d'elle par son chef, du fait seul du mariage.

Le cultivateur, plus encore que l'ouvrier ou l'employé, a la passion de l'épargne ; il se prive dans l'intérêt des siens et dans son intérêt propre. Le bien de famille va devenir pour lui comme une sorte d'assurance sur la vie, contractée au bénéfice de sa femme et de ses enfants ; c'est une assurance gagée par un immeuble qui garantit, le jour du décès du chef de famille, le minimum d'existence pour la veuve et les orphelins.

Cette insaisissabilité de la maison d'habitation et de son enclos va donner un nouvel essor à l'initiative individuelle. Le petit propriétaire trouvera dans la loi

un peu d'appui, et, par suite, un stimulant pour se lancer dans les entreprises nouvelles, assuré qu'il est, en cas d'insuccès, de ne pas être complètement dépouillé et d'avoir pour les siens et lui un abri contre la misère.

Protéger la famille, c'est protéger l'unité sociale par excellence, la cellule vivante de la société. « Sans elle tout se désagrège et aucun organisme civil ou politique ne peut durer. C'est pour la famille qu'est faite la maison et qu'est fait le domaine. C'est pour elle que l'immeuble doit être favorisé; c'est par elle qu'il a sa raison d'être. La famille perpétue la race, fait l'éducation des enfants, abrite les vieillards, soigne les malades et les infirmes; elle est l'association naturelle, fondamentale, indispensable qui doit être protégée et garantie parce que, sans elle, il faut multiplier les asiles, les orphelinats, les hôpitaux et les hospices (1). »

C'est donc répondre à un désir naturel au cœur de l'homme que de donner aux siens et à lui-même un refuge où ils seront assurés d'être moins exposés aux aléas de la vie. La famille sera comme soudée à la maison au point d'en former un tout inséparable. Cette maison deviendra le cadre de la vie commune, le centre des intérêts et des affections de la famille.

La protection de la famille est une des principales

1. Lemire. Projet de Loi,

raisons d'être du *homestead*. Un ancien ministre américain prétendait que « les lois punissent le crime et non pas l'infortune et que dès lors les malheureux doivent être protégés ; il ne faut pas les traiter comme des animaux et les chasser comme des coupables, autrement ils arriveront aux extrêmes et ils verseront dans le socialisme. C'est un sentiment naturel aux malheureux d'être reconnaissants envers ceux de qui ils reçoivent aide dans leur malheur ; ils aimeront et respecteront les lois qui protègent leur infortune et ne les forcent pas à devenir des criminels ».

L'intérêt social est donc intimement lié ici à l'intérêt privé et sans aller jusqu'au panégyrique par trop flatteur fait par certains auteurs du *homestead* américain qui y voient un « gage de la prospérité publique » (1), on peut le citer « comme un des meilleurs exemples d'expérimentation politique » (2).

Etabli au profit de la famille, le *homestead* constitue plutôt une protection pour la femme et les enfants que pour le débiteur vis-à-vis de ses créanciers. Aussi, du jour où le bien de famille est créé, vont naître des droits nouveaux pour les membres de la famille de celui qui a placé son bien sous le régime tutélaire de la loi. Le propriétaire du bien de famille, autrefois maître absolu de sa maison et de son champ, ne peut maintenant en

1. Smith. *The laws of homestead and Exemptions*.

2. Donnât. Conférence sur le *Homestead*.

disposer sans l'assentiment de sa femme. La loi donne ainsi à la mère de famille un contrôle, un *veto*. C'est elle qui, par son influence, va modérer le mari dans les spéculations où il pourrait se laisser entraîner ; c'est à elle qu'il appartient de veiller sur un bien que les enfants seront un jour heureux de trouver.

CHAPITRE II

Stabilité du foyer familial Remède contre la dépopulation des campagnes

La protection de la famille est le but primordial du *homestead* ; la fixité du domicile constitue son second mérite. Plus enraciné à la terre, le paysan ne songera pas à la quitter pour trouver ailleurs des compensations illusoires. L'insaisissabilité attachée à la maison d'habitation jointe à l'amour inné que le paysan a pour la terre va être un moyen efficace pour arrêter — en partie — l'afflux des campagnes vers les villes. C'est là un mal des plus graves dont souffre l'agriculture et sur lequel il convient de nous arrêter un instant.

1° L'émigration des campagnes ne s'est pas seulement manifestée de nos jours et plus particulièrement, comme on l'a dit, au milieu du siècle dernier. Bien avant le xix^e siècle, l'exode des champs avait été signalé. « C'est un mouvement qui s'est toujours produit depuis qu'il existe des agglomérations urbaines (1). » Déjà au xve siècle on se plaignait de la tendance de la population

1. Vandervelde. *L'exode rural et le retour aux champs*, p. 126.

à émigrer vers les villes et cette émigration est, croyons-nous, une conséquence de la dislocation de la société féodale. Au xvi^e siècle, les centres urbains se développent et attirent les manants : et nous voyons les statuts des corporations s'efforcer de restreindre l'invasion de ces vilains. La royauté, de son côté, exerce par les plaisirs de la cour un attrait sur la noblesse des provinces, et, à partir de Louis XIV, l'émigration devient un fait qui se généralise et s'accroît. Les paysans, poussés vers la ville par la misère et le désir d'échapper à la milice, accourent en masse vers les cités. La plupart des publicistes qui signalent le fait font un tableau poussé au noir de la misère des campagnes.

Les cahiers des états généraux de 1789 réclamèrent bien des mesures préventives contre cet exode vers les villes, mais les diverses assemblées révolutionnaires ne purent rien contre ce mouvement. Avec l'Empire le dépeuplement des campagnes n'a plus pour cause l'attraction de la ville ; ce sont maintenant les guerres qui enlèvent au foyer les jeunes gens pour en faire des soldats.

Vers la moitié du xix^e siècle, le mouvement reprend avec plus de vigueur, aidé par le développement incessant de l'industrie. « Il faut arriver au cœur du xix^e siècle pour voir le mouvement de concentration des molécules humaines s'accroître et s'accélérer au point de constituer un phénomène tout nouveau... La chimie, la vapeur et l'électricité, les railways et les steamers, l'or

et le crédit venaient simultanément imprimer aux hommes et aux choses un essor sans précédent... La distribution des vivants à la surface du globe en a été considérablement affectée (1). »

Le Comité du Travail, en 1848, fait prescrire une enquête qui contient cette question : « Quels seraient les moyens d'arrêter l'émigration vers les villes des travailleurs des campagnes et d'appliquer aux travaux des champs les bras inoccupés de l'industrie ? » La solution n'est pas trouvée : le mouvement se continue et s'accroît. A chacun des recensements, on constate l'accroissement de population des grandes agglomérations dû uniquement au déplacement de la population rurale vers les centres industriels et commerciaux.

2° Les causes de ce mouvement sont multiples. On a voulu tout d'abord en faire une conséquence de la loi de gravitation qui régit non seulement le monde physique, mais aussi le monde social. Les groupements humains s'attireraient en raison directe des masses et en raison inverse des distances. Il est certain qu'une grande ville comme Paris exerce une force d'attraction proportionnelle à la masse de sa population.

L'exode rural est, en second lieu, la conséquence de la nécessité. Pour beaucoup de nos campagnards, la vie n'est plus possible dans les villages ; ils y manquent de travail et les institutions d'assistance ou de pré-

1. De Foville. *Economiste Français*, 1908, 1^{er} semestre, p. 876.

voyance, la plupart du temps mal organisées, ne leur offrent que peu de ressources. Les campagnes, grâce aux machines agricoles et aux divers perfectionnements de l'agriculture, arrivent à produire, avec moins de bras, la subsistance de plus de monde. Il en résulte que bon nombre de ses habitants ne peuvent s'occuper et sont obligés de venir chercher à la ville du travail pour les faire vivre. Alors même qu'ils ne seraient pas réduits à cette extrémité, les paysans cèdent à l'attrait qu'exerce sur eux la vie urbaine et, sans en apercevoir les inconvénients, ils viennent tenter fortune à la ville. Il est incontestable qu'ils peuvent y trouver des emplois ne nécessitant pas un apprentissage long et minutieux ; la multiplicité des professions leur permet parfois d'en rencontrer, sinon à leur entière convenance, du moins suivant leurs aptitudes. « Les villes, écrit M. Vandervelde (1), exercent une attraction sur les paysans, parce que les fonctions à remplir, les professions et les industries à exercer sont plus nombreuses et plus lucratives. Le progrès des moyens de communication et de transport supprime ou atténue les obstacles résultant des distances ou de l'ignorance des occasions offertes. »

Une autre cause de l'abandon des campagnes tient à la différence des salaires qui sont plus élevés à la ville qu'au village. Tandis que l'ouvrier des villes a vu, surtout pendant les vingt-cinq dernières années du siècle

1. Vandervelde. *L'exode rural et le retour aux champs.*

précédent, augmenter son salaire d'une façon très sensible, l'ouvrier agricole, plus livré à lui-même, n'a pu faire relever que bien faiblement le taux à sa rémunération. Les chefs d'exploitations agricoles, moins favorisés que les chefs d'industrie, ne connaissent pas les gros bénéfices que laisse une entreprise bien conduite et les frais de main-d'œuvre qu'ils supportent, s'ils sont moins élevés qu'à la ville, sont compensés par les aléas toujours à redouter dans l'agriculture. Le paysan est donc attiré à la ville par l'espoir d'y toucher un gain plus fort. C'est surtout en sortant du service militaire, où il a pu connaître ou tout au moins entrevoir les plaisirs de la vie urbaine, que l'ouvrier des champs va chercher un emploi dans la ville. « Il lui semble, dit Jules Simon, qu'il descend plusieurs crans de l'échelle sociale, en redevenant paysan. » Les lois sur le recrutement en accordant des avantages aux rengagés... n'ont pu que favoriser l'exode des campagnes. Parmi ces avantages figure l'emploi dans une administration et ici nous touchons à la dernière des causes de l'abandon des campagnes : le fonctionnarisme. Le paysan, plus peut-être que le citadin, est avide d'un emploi public qui lui permettra de vivre à la ville. Des petits propriétaires se tuent à donner de l'instruction à leurs enfants et à les pousser ensuite vers les carrières libérales : le développement de l'instruction a contribué à l'abandon des campagnes.

Il y aurait, si l'on faisait une étude complète de la question, bien d'autres causes à envisager pour expliquer l'exode des campagnes. Toutes les causes reposent au fond sur le désir du paysan de se faire une situation meilleure. L'amélioration du sort de la population rurale est donc le seul moyen rationnel et libéral susceptible de retenir aux champs une partie des émigrants. C'est à cette amélioration que le législateur n'a cessé d'apporter ses soins (1), et la loi sur le bien de

1. Un député de l'Aveyron, M. Joseph Mousservin, proposait tout récemment, en vue de mettre les émigrants des campagnes en garde contre les déboires qui les attendent dans les villes, de faire publier et afficher dans chaque commune un bulletin contenant les indications statistiques sur l'état du travail dans nos grandes cités, sur le nombre des chômeurs, sur le nombre des placements effectués par rapport aux demandes d'emplois, sur le nombre d'individus arrivés des campagnes et obligés faute de travail et de ressources, de s'adresser à une quelconque des branches de l'assistance publique. Il voulait, pour donner aux salariés agricoles qui seraient tentés de venir chercher fortune dans la grande ville les moyens de se rendre compte de la valeur relative du salaire, compléter les renseignements par le cours des denrées de première nécessité, par le prix moyen des logements.

A défaut de moyens pratiques, cette proposition avait au moins pour elle l'originalité. « Si l'agriculteur savait, écrivait M. Mousservin, que le salaire en apparence plus élevé de la ville s'amointrit par de longs jours d'inaction, s'il savait qu'au cours de l'avant-dernière année il y a eu du fait seul des grèves près de 10 millions de jours de chômage, sans compter le nombre infiniment plus considérable des chômages, involontaires, s'il savait que 75 o/o des hospitalisés viennent de la province, que 74 o/o des malheureux reçus dans les asiles de nuit viennent des campagnes, si on lui apprenait qu'alors que la mortalité chez les cultivateurs est de 12 o/o, elle s'élève pour les autres professions manuelles de 22 à 25 et que pour les débitants de boissons, profession si tentante pour les ruraux qui viennent à Paris, elle atteint 28 à 30 o/oo, ils renonceraient à leurs projets d'abandon du sol, et ils trouveraient que l'aurea

famille, en même temps qu'elle tend à fortifier la petite propriété, à la populariser, constitue un des remèdes les plus efficaces pour attacher l'homme au sol. Le sentiment de la propriété et l'instinct de la conservation de la race vont en effet agir ensemble pour retenir le paysan à la terre, pour l'amener à accroître et à embellir son petit domaine.

3° La constitution du petit bien de famille, écrivait M. Méline (1), serait « le moyen de river à jamais l'agriculteur à la terre, car il aurait l'avantage de donner au travailleur le maximum de sécurité et le maximum de satisfaction intime ; il s'adresserait à la fois à son sentiment, à son intérêt, à son amour de la terre, si profond et si vivace, et à son désir bien naturel de gagner sa vie en travaillant, au lieu de se ruiner ».

Ce souhait est aujourd'hui exaucé. La loi qui a introduit dans notre législation l'institution du bien de famille va avoir pour conséquence de fixer à la terre l'ouvrier agricole — petit propriétaire — d'une façon stable et durable. Ainsi attaché au sol, le paysan sera moins accessible à la tentation de quitter sa campagne pour chercher fortune à la ville. Le législateur s'est proposé de retenir aux champs ceux qui sont capables de

mediocritas de leur existence vaut mieux que les mirages trompeurs de la grande ville, que les chimères et les tentations qui hantent leur esprit. »

1. *Le retour à la terre*, p. 180.

les exploiter avec succès ; il a voulu également faciliter le retour de ceux qui, séduits par les avantages de la ville, n'y avaient trouvé que des déboires. Pour résister à un mouvement aussi fort que celui qui entraîne vers la ville les populations des campagnes, il faut un attrait tout aussi puissant et seul le sentiment de la propriété peut être assez vif pour retenir au village ceux qui seraient tentés de le quitter. L'antiquité et le moyen âge ont vu le cultivateur attaché au sol par le servage ; le législateur moderne a pensé qu'il convenait de l'y rattacher par le double attrait de l'indépendance personnelle et de la libre propriété.

On a contesté au *Homestead* le pouvoir d'arrêter, même dans une part infime, le mouvement entraînant vers la ville la population des campagnes. Serait-il juste et bon, a-t-on fait observer, d'empêcher, par le fait d'une loi, les habitants de la campagne de venir à la ville où les attire, peut-être, par illusion d'optique, l'appât d'un travail plus agréable et d'un salaire supérieur ? Serait-il juste et bon, en retenant le paysan à sa terre, de maintenir les salaires ruraux à un niveau inférieur à celui où la concurrence les porterait naturellement ? D'ordinaire, ce ne sont pas ceux qui possèdent la terre qui émigrent, ce sont ceux que rien ne rattache, les journaliers ou les fils de petits propriétaires.

Ces objections ne nous semblent pas sans réponse, S'il est vrai qu'à la ville les salaires sont plus élevés,

l'ouvrier et l'employé qui profitent d'un salaire plus rémunérateur, vivent le plus souvent au jour le jour, sans avoir pu ou sans avoir su amasser une épargne qui les attacherait à l'état de choses établi. Les rapports avec le patron, surtout dans la grande industrie, n'existent pas, et, en général, l'ouvrier n'est pas « associé » à la propriété de l'usine. C'est un outil qui ignore dans quel but il travaille et sa part d'initiative est si minime qu'il vaut mieux n'en pas parler.

Il en est autrement dans la société rurale. Les exploitations agricoles, même celles qui sont rangées dans la catégorie des « grandes exploitations », sont relativement petites. Dans chacune d'elles, on emploie un personnel beaucoup moins considérable que dans une usine de moyenne importance. Les chefs d'exploitation, propriétaires ou fermiers, sont nombreux et les rapports qu'ils ont avec leurs ouvriers sont à la fois des rapports de chef à subordonnés et des rapports de famille ; les ouvriers agricoles vivent de la même vie que leur maître, mangent à la même table et couchent sous le même toit. En contact direct avec celui qui les emploie, travaillant côte à côte, ensemble, ils connaissent les projets de leur patron et s'y trouvent tout naturellement associés. Bien plus, ces journaliers possèdent très souvent eux aussi une parcelle, même minime, de terre et leur tâche, si rude soit-elle, trouve un adoucissement dans cet amour inné et commun du sol. Deve-

nir plus tard possesseur de quelques hectares est le désir de tout paysan. La petite propriété n'intéresse donc pas seulement ceux qui la détiennent ; elle est aussi pour ceux qui veulent la détenir un jour le but de leur vie.

Aussi l'accession à la propriété, en même temps que la sécurité dans l'acquisition, nous apparaît elle comme de nature à arrêter l'exode des campagnes. Avec les facilités mises par la loi du 10 avril 1908 sur l'acquisition de la propriété rurale que nous verrons plus loin, l'ouvrier agricole va pouvoir acheter une petite propriété et se fixer au village. A la fois petit propriétaire et journalier, il pourra plus sûrement élever sa famille tant avec son salaire quotidien qu'avec les revenus de son lopin de terre. La loi aura ainsi réalisé une sensible amélioration dans le sort des populations des campagnes en y retenant ceux qui auraient pu les quitter.

La fixité de la famille est envisagée par toute une école comme un puissant moyen de rénovation sociale, l'Etat devant faire tous ses efforts pour éviter aux individus et aux familles les causes de dissolution qui la menacent. Les foyers détruits par la ruine qui accompagne toute saisie immobilière amènent la dispersion de leurs membres. Or, ainsi que le disait M. l'abbé Lemire, ceux qui n'ont ni feu, ni lieu, ni attache à la profession, ni lien au sol arrivent plus facilement que d'autres à n'avoir ni foi ni loi. Ils errent au hasard de par le monde,

victimes de la loi de l'offre et de la demande et ils aboutissent fatalement dans les grands centres où les attendent la désillusion et le désespoir.

Un Etat a donc le plus grand intérêt à retenir l'individu à son foyer. C'est au foyer de famille, en effet, que se rattachent les souvenirs, les affections et il faut éviter qu'un jour donné l'individu en soit réduit à le quitter comme un étranger. Cette possession ne doit pas seulement lui être assurée pour quelques années, mais bien pour une période longue et indéterminée, chaque génération devant s'efforcer d'améliorer un domaine sur lequel la famille se perpétuera. La propriété fortifiée entre les mains du paysan va le retenir à la terre et l'inciter à développer son petit domaine. Plus le sol sera cultivé, plus le pays sera riche. La valeur de la propriété augmentant ramènera dans les campagnes les capitaux et l'activité qui leur fait défaut. La loi du *Homestead* arrive précisément à un moment où la situation de la propriété rurale, qui a traversé ces dernières années une crise très pénible, s'est sensiblement améliorée ; elle ne pourra que consolider cette situation en assurant la prospérité des campagnes et la stabilité des familles, toutes deux étroitement liées à la conservation de la petite propriété.

CHAPITRE III

Protection de la petite propriété

1° Après la protection de la famille et sa fixité au sol, l'institution du *Homestead* offre le précieux avantage de constituer, ou plutôt de développer, une classe importante, celle des petits propriétaires, plus intéressée que tout autre à la bonne gestion des affaires publiques. « On ne peut mettre en doute, dit un auteur américain, que le *Homestead* ne soit une excellente mesure pour le bien de l'Etat. Cela est surtout vrai dans un Etat où chaque citoyen est appelé à prendre une part active aux affaires publiques. Le citoyen qui a des intérêts matériels à sauvegarder apportera dans la nomination des députés, beaucoup plus de soin que celui qui n'a rien à garder. »

Il y a une évidente nécessité pour un gouvernement à rendre la petite propriété plus désirable et plus facilement accessible aux classes laborieuses. L'idée de propriété double les forces du travailleur, car on ne travaille jamais avec plus d'ardeur que lorsqu'il s'agit de soi et de sa famille. Tout petit propriétaire est de plus

presque nécessairement bon citoyen et, selon le mot de Boissy-d'Anglas, un pays gouverné par les propriétaires est dans l'état social ; celui où les non-propriétaires gouvernent est dans l'état de nature.

Une nation puise ses principales ressources dans les populations des campagnes (1). Il convient donc de protéger plus particulièrement ces dernières. Les petites propriétés rurales tiennent en effet une très grande place dans notre Etat économique et social (2). La force productive de ceux qui les possèdent acquiert d'autant plus d'intensité que tous ces modestes propriétaires travaillent pour leur compte et sur une terre qui est à eux. Cette constatation est irréfutable et les socialistes eux-mêmes lorsqu'ils parlent de la socialisation des moyens de production n'osent pas s'en prendre au paysan, petit propriétaire. « Toutes les réformes qui aboutiront à ce résultat de protéger réellement la petite pro-

1. Le souci principal de tous ceux qui, dans notre pays, veulent fonder sur des assises inébranlables le gouvernement de la démocratie moderne, c'est d'avoir constamment les regards dirigés sur les intérêts des populations agricoles. A toutes les époques, dans tous les pays, tous les hommes d'Etat, tous ceux qu'on a honorés de ce nom ont trouvé dans le travail des champs la source première de la fortune publique et en ont fait la préoccupation dominante de leurs méditations (Gambetta, discours prononcé à Cahors le 29 mai 1881).

2. M. Jules Roche vient de publier un tableau où sont présentés les grands traits de la tenue du sol de la France comparée à celle de l'Angleterre. Il en ressort que, pour une population sensiblement plus nombreuse, l'Angleterre compte sept fois moins de propriétaires que la France.

priété, d'alléger ses charges, de la rendre apte à assurer à elle seule la vie de famille qui la fait valoir, toutes ces réformes, si minimes qu'elles soient et quels qu'en soient les promoteurs nous compteront au nombre de leurs partisans (1). » La petite propriété est celle qui est exploitée par la famille et pour elle ; qui est, par usage et par destination, vouée à son service : il importe donc de la développer. C'est d'ailleurs le but de nombre de lois, dans le détail desquelles nous ne pouvons entrer ici, mais tous les efforts faits par le législateur pour constituer les petites propriétés rurales doivent rester impuissants si l'on ne commence pas par protéger celles qui existent déjà et à ce titre l'institution du *Homes-tead* nous apparaît comme de nature à agrandir et à fortifier la petite propriété plus encore qu'à la créer.

2^o Il est en effet trois principaux éléments de destruction, de désagrégation de la petite propriété foncière en France : la saisie immobilière, le régime hypothécaire et la licitation. La constitution d'un bien de famille insaisissable ayant pour objet — même secondaire — la protection de la petite propriété apparaît comme indispensable pour le maintien de cette forme de la propriété ; elle en facilite la transmission et crée en sa faveur un régime successoral spécial.

1. G. Deville, Discours à la Chambre des députés. Séance du 6 novembre 1897.

A. — La première cause de ruine de la propriété foncière réside dans la saisie immobilière. Si nous nous reportons aux rapports du Garde des Sceaux, nous voyons que le nombre moyen annuel de ventes judiciaires d'immeubles s'est élevé à 23.927 de 1881 à 1885, puis à 30.425 de 1886 à 1890 pour s'abaisser ensuite à 27.108 de 1891 à 1895 et redescendre enfin à 23.860 de 1896 à 1900 ; il a encore diminué depuis.

Le nombre des ventes sur saisie portant sur des immeubles de peu d'importance et d'un prix inférieur à 2.000 francs était en 1878 de 6.370. En 1884, il s'éleva à 9.014 pour suivre ensuite une progression constante. En 1885, il fut de 9.575, en 1887 de 13.320, soit en dix ans une augmentation de plus de 100 0/0. Cette progression alla en s'accroissant jusqu'en 1890 environ ; elle diminue ensuite assez sensiblement, sans que l'on pût en conclure à une amélioration de la propriété foncière. En effet, les prêteurs sur hypothèque ne font pas plus facilement crédit et les débiteurs encourent tout autant les voies rigoureuses de l'exécution forcée, mais certains indices laissent supposer que, devant les frais occasionnés par les formalités nécessaires pour la réalisation du gage hypothécaire, créanciers et débiteurs s'entendent pour réaliser eux-mêmes le prix des immeubles plutôt que de les laisser vendre par autorité de justice. Les ventes des petites propriétés, les plus nombreuses, supportent ces frais dans une proportion dé-

mesurée. Avant la loi de 1884, ils atteignaient 151 0/0 pour les ventes ne dépassant pas 500 francs et de 57 0/0 pour celles de 1.000 francs, la loi du 23 octobre 1884 a accordé une action en restitution, suivant le prix d'adjudication, des droits de timbre et d'enregistrement : lorsque le prix ne dépasse pas 2.000 francs, les sommes perçues par le Trésor pour timbre, enregistrement et droit d'hypothèque sont restituées ; les officiers ministériels subissent de leur côté une réduction de leurs émoluments. Cette loi n'a pas donné les résultats qu'on en attendait et le taux des frais d'adjudication dépasse encore, et de beaucoup, le prix de vente de l'immeuble. Aussi se préoccupe-t-on de réformer cette partie du Code de procédure civile qui intéresse non pas seulement les créanciers et les débiteurs, mais aussi les mineurs et les incapables dont la propriété ne peut être aliénée qu'après de longues et onéreuses formalités.

Nos lois d'exécution n'établissent aucune distinction entre la valeur des immeubles, or la circulation de la petite propriété agricole étant plus active que celle de la moyenne et de la grande propriétés, la petite propriété se trouve dans un état d'infériorité manifeste au point de vue du crédit. De plus les frais élevés qui grèvent les ventes judiciaires des petits immeubles atteignent des débiteurs intéressants, puisque ce sont pour la plupart de petits cultivateurs, des ouvriers agricoles propriétaires d'une maisonnette ou d'un lopin de terre.

B. — Le régime hypothécaire, tel qu'il est actuellement organisé constitue pour la petite propriété un deuxième élément de désagrégation.

Jusqu'à une époque encore récente, le propriétaire d'un petit immeuble qui voulait emprunter par hypothèque avait la perspective d'avoir à payer, outre l'intérêt, des droits très élevés d'enregistrement et des frais excessifs qui rendaient le prêt des plus ruineux. La loi du 27 juillet 1900 est venue introduire la proportionnalité dans une matière où elle faisait absolument défaut. Les droits à percevoir sur les actes et sur les mutations doivent être proportionnels à l'importance de ces actes ou de ces mutations. Or les taxes hypothécaires, avant la loi de 1900, ne présentaient nullement ce caractère. Les petits prêts et les petites mutations étaient extrêmement surchargés. Il n'y avait plus aucune proportion entre les valeurs imposables et les contrats de moindre importance étaient ceux qui étaient les plus frappés. La loi de 1900 a substitué aux droits fixes et proportionnels alors perçus des droits proportionnels basés sur l'importance des formalités requises au bureau des hypothèques et dont la valeur est déterminée dans les actes : il en est résulté un dégrèvement très appréciable pour les mutations des petites propriétés qui forment la presque totalité des mutations d'immeubles.

Cette réforme, bien que très appréciable, n'a apporté qu'un remède relatif au mal dont souffre la petite pro-

priété du fait de notre régime hypothécaire. Le possesseur d'un petit domaine trouve difficilement à emprunter par hypothèque, les capitalistes ne tenant pas à mettre leurs capitaux dans un prêt dont ils ne pourront que difficilement négocier le titre et dont le remboursement, toujours un peu problématique, peut nécessiter des lenteurs et des frais encore élevés.

En dehors des hypothèques conventionnelles, les hypothèques légales sont une gêne pour les petits propriétaires ruraux qui, lorsqu'ils sont mariés ou tuteurs, trouvent difficilement à emprunter ou à vendre à cause des aléas que court le prêteur menacé par l'inscription de l'hypothèque légale et de l'élévation des frais de purge. Ces frais sont si élevés qu'ils dépassent souvent la valeur du terrain acheté.

L'institution du Crédit Foncier n'a eu qu'une utilité très restreinte pour la propriété rurale, cet établissement s'occupant de préférence de la propriété urbaine. Pour la petite propriété rurale, son action a même été absolument nulle ; le Crédit Foncier, sans se refuser absolument à accueillir les demandes d'emprunt qui lui sont faites par les petits propriétaires fonciers, soulève toujours des objections et fait verser une provision uniquement pour l'examen des titres, ce qui suffit déjà pour écarter bon nombre de demandes. Cette attitude du Crédit Foncier trouve, il est vrai, sa justification dans le fait que la plupart des prêts hypothécaires sur

les immeubles ruraux sont remboursés, non pas directement, mais à la suite d'une vente amiable ou judiciaire de l'immeuble ; en capitaliste prudent, le Crédit Foncier ne veut pas engager de capitaux dans des prêts qui présentent autant d'aléas que ceux de la petite propriété, en sorte que le propriétaire d'un lopin de terre n'a d'autres ressources que de s'adresser soit à des usuriers, soit aux caisses de crédit agricole mutuel. Le crédit hypothécaire, tel qu'il fonctionne actuellement, n'est donc que très difficilement accessible à la petite propriété et est une cause de ruine pour elle lorsqu'elle y a recours. Une refonte de notre régime hypothécaire, depuis longtemps à l'étude, permettrait de développer le crédit agricole, bien que celui-ci doive puiser encore plus de force dans un crédit personnel que dans un crédit immobilier.

C. — La troisième cause de ruine de la propriété foncière, et en particulier de la petite propriété, réside, nous l'avons déjà vu au début de notre travail, dans le régime successoral actuel.

La mort du chef de famille est bien souvent un élément de destruction de la petite propriété, celle-ci constituant à elle seule tout l'actif successoral. La vente en justice, conséquence du partage, prive la famille de son foyer et entraîne pour elle la perte d'une partie de la valeur héréditaire par suite des frais disproportionnés qu'elle doit supporter. La petite propriété est ainsi

menacée à chacun de ses transferts, c'est-à-dire tous les vingt-cinq ou trente ans. La plupart du temps, la famille subit comme une sorte d'expropriation forcée et la dispersion de ses membres, en même temps qu'elle est une ruine pour l'exploitation rurale, amène la dépopulation des campagnes au profit des villes.

3^o Aussi la constitution d'un bien de famille insaisissable apparaît-elle comme un remède — l'avenir nous dira jusqu'à quel point efficace — contre la saisie immobilière, l'hypothèque et la licitation. Elle va empêcher, tant que vivra le chef de famille, la destruction du foyer par la dette hypothécaire, et, après sa mort, elle préservera ce foyer du partage forcé et d'une vente en justice. Elle va créer une nature nouvelle de propriété au profit même de ces petits domaines ruraux qui sont chez nous les plus nombreux, en même temps que les plus intéressants ; elle va permettre de résoudre le problème de la propriété dans le sens le plus libéral et le plus pratique.

« Il n'est pas de meilleur moyen de combattre l'utopie collectiviste que d'opposer la propriété individuelle à la propriété collective et de la rendre accessible à tous. On donne ainsi satisfaction à tous les intérêts et on asseoit le droit de propriété sur le roc (1). » — « Le *Homestead*, c'est le quelque chose à l'individu ; c'est beaucoup de

1. Méline. *Le retour à la Terre*, p. 304.

gens propriétaires. Ce n'est pas la seule, mais c'est une des lois bienfaisantes et sagement protectrices qui pourraient consolider la barrière que la petite propriété oppose à la révolution (1). »

La plupart des gouvernements modernes ont cherché, même d'une façon artificielle, à augmenter la classe des petits propriétaires ruraux qui, en France, a le mérite de s'être créée elle-même. Dans leur *Question agraire*, MM. Rudolph Meyer et Gabriel Ardant ont soutenu, avec une grande abondance de preuves, cette thèse que les peuples anciens ayant la meilleure place dans l'histoire étaient ceux qui avaient su réaliser l'union intime de la famille rurale au sol. La propriété romaine avait nettement ce caractère : « Elle était, dit Fustel de Coulanges, tellement inhérente à la religion domestique qu'une famille ne pouvait pas plus renoncer à l'une qu'à l'autre. La maison et le champ étaient incorporés à elle et elle ne pouvait ni les vendre ni s'en dessaisir. »

En favorisant la petite propriété, en même temps que la famille, les partisans du *Homestead* peuvent donc invoquer le témoignage de l'histoire et se réclamer d'une pratique des peuples les plus soucieux de leur force et de leur vitalité. La petite propriété paysanne a toujours été à l'ordre du jour et elle y restera

1. Robert de la Vizeranne, brochure sur le *Homestead*.

vraisemblablement encore longtemps. Si les discours parlementaires ou autres ne peuvent rien changer à la face des choses ni influencer l'évolution rurale, du moins certaines lois, comme celle qui constitue le bien de famille, sont-elles susceptibles, dans une certaine mesure, d'aider à la vulgarisation de cette petite propriété qui, aux yeux de certains réformateurs, doit être la panacée à toutes les misères humaines et sociales.

La petite propriété nourrit en effet plus d'hommes, sur une surface égale que la grande propriété ; elle est plus efficace pour maintenir la stabilité de la population rurale.

Est-ce à dire pour cela qu'il faille sacrifier la grande propriété ? Non, car elle aussi a son utilité, sa raison d'être, et on ne peut contester que les progrès réalisés dans l'agriculture l'ont été grâce aux moyens employés par la grande propriété. Non seulement cette forme de la propriété est nécessaire dans un pays, mais elle est indispensable pour le maintien de la petite et de la moyenne propriétés. Sa disparition priverait les cultivateurs, petits propriétaires fonciers, des journées de travail qu'ils font faire chez leurs riches voisins, tout en donnant des soins à leurs propres terres, trop petites pour les employer de façon continue.

De leur côté, la grande et la moyenne propriété ont intérêt à voir se développer autour d'elles de petites propriétés paysannes ; elles y trouveront de précieuses

ressources pour la main-d'œuvre. Les sociétés d'agriculture l'avaient bien compris, car, à plusieurs reprises, elles avaient émis des vœux favorables à l'introduction du régime du *Homestead*.

La multiplication du nombre des petits propriétaires, désirée dans l'intérêt même des campagnes, peut être envisagée comme faisant partie d'un plan de réorganisation sociale.

L'union étroite de la famille rurale au domaine qui lui fournit du travail et des aliments doit être réalisée par le législateur prévoyant, car si ce domaine ne représente en argent qu'un petit capital, il offre du moins l'avantage d'abriter pendant de longues années de nombreuses générations et de les aider à vivre. « Un Code, disait Renan, où la propriété est conçue non comme une chose morale, mais comme l'équivalence d'une jouissance toujours exprimable en argent, ne peut engendrer que faiblesse et petitesse. »

CHAPITRE IV

Obstacle au morcellement du sol

La notion du bien de famille, dans son acception générale, apporte au mode de dévolution du bien d'importantes dérogations qui doivent avoir pour effet d'arrêter le morcellement excessif du sol par le maintien des petites propriétés existantes.

1° Le Code civil, après avoir posé, en principe, dans l'article 815, que nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision, dispose, dans son article 832, que, dans la formation et la composition des lots, on doit éviter, autant que possible, de morceler les héritages et de diviser les exploitations et qu'il convient de faire rentrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature et valeur.

La jurisprudence a appliqué dans le sens le plus strict cet article et, d'une disposition exceptionnelle et facultative, elle a fait une règle générale et obligatoire : de là les plaintes de Le Play et de son école et avec eux de bon nombre d'auteurs. Ils font valoir que la mort du

chef de famille entraîne avec elle, du fait du partage en nature, la destruction du foyer familial. Ce résultat est encore aggravé par la présence d'enfants mineurs : la licitation intervient alors avec tout son cortège de formalités et de frais qui absorbent une bonne part de la succession. Il conviendrait donc, suivant ces auteurs, de distinguer la famille proprement dite de la génération présente qui ne devrait pas avoir le droit de se partager intégralement l'héritage de façon à ne rien laisser à la génération suivante ; la famille constitue un organe distinct qui doit survivre, avec le domaine qui lui est propre, à chaque génération.

A l'intérêt de la famille vient se joindre l'intérêt économique ; il ne faut pas diviser la propriété au point de la « pulvériser » et dans un but d'utilité sociale, il importerait de modifier les règles des partages successoraux en vue de donner au père de famille la possibilité de faire continuer son œuvre par l'un de ses enfants (1).

Les adversaires du *Homestead* ont objecté qu'il était dangereux d'apporter une dérogation aux principes posés par le Code civil, attendu que cette dérogation pour-

1. Dans certaines régions, on a recours à la jurisprudence sur l'assurance-vie pour éviter la division de la propriété après la mort du chef de famille. La loi ne considère pas, en effet, comme avantage exposé à réduction l'assurance contractée par le père au profit de l'un de ses enfants. Celui-ci peut donc donner à l'un d'eux sous forme d'indemnité d'assurance, une somme suffisante pour qu'il puisse désintéresser ses cohéritiers en gardant le domaine.

rait devenir bien vite la règle générale. La réforme romprait l'égalité successorale, conforme à l'équité et à nos mœurs ; elle introduirait dans les familles une source de discorde encore plus fatale que dans le régime actuel. Elle serait également contraire à l'intérêt de la société, la propriété devant être mobile et accessible à tous. Certes, nos lois sont loin d'être parfaites ; elles causent parfois la ruine de ceux qu'elles entendent protéger, mais ne vaut-il pas mieux les réformer autrement que de les faire servir à créer une classe nouvelle de propriétaires en tutelle ?

Ce serait sortir des limites de notre sujet que d'examiner les projets qui ont été proposés pour réformer les dispositions essentielles du Code civil sur le régime successoral. Des diverses propositions de lois soumises aux Chambres, les unes avaient une portée générale et s'appliquaient à toutes les successions. D'autres plus spéciales ne visaient que la transmission du petit bien de famille et elles ont réussi à s'imposer au législateur, tout au moins en ce qui concerne le partage forcé et la licitation.

2° L'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché, en vue de faciliter la transmission du petit foyer de famille aux héritiers du propriétaire décédé, a, en effet, introduit dans la législation un principe tutélaire, restreint exceptionnellement

aux petits propriétaires, mais qui pourrait peut-être un jour devenir la loi commune (1).

Cet article dispose notamment que dans le cas où il se trouverait des mineurs parmi les descendants du *de cujus*, l'indivision pourra être continuée pendant cinq années à partir de la majorité de l'ainé des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix années. De plus, l'un des successibles suivant l'ordre établi par la loi est en droit d'exiger la délivrance de l'immeuble, dans sa totalité, à la charge bien entendu de fournir des soultes en argent à ses cohéritiers.

3^e Cette disposition nouvelle ne souleva, à l'époque, aucune objection. Elle n'apportait, en effet, qu'une dérogation apparente aux règles posées par le Code civil, dans ses articles 815, 826 et 827 et étendait, en réalité, le champ des exceptions déjà prévues par le Code.

Elle créait pour des immeubles ayant un caractère particulier, édifiés ou achetés dans des conditions que ne pouvaient prévoir les rédacteurs du Code, un régime

1. Au congrès de la propriété foncière de 1900 a été émis le vœu suivant : « Il est souhaitable que les réformes partielles déjà opérées en faveur de la transmission intégrale et de la stabilité du foyer de famille se généralisent de plus en plus ; que leur champ d'application soit élargi ; que les dispositions qu'elles contiennent deviennent de droit commun et qu'elles réglementent la transmission de tout bien de famille, sans qu'il y ait à se préoccuper soit de la nature, soit de l'importance du bien. »

particulier qui trouvait sa justification dans les conditions mêmes où la propriété avait été constituée.

Le Code civil, tout en posant en principe la prohibition de l'indivision, reconnaissait cependant que cette règle comportait des tempéraments ; que l'indivision pouvait s'imposer dans certains cas, qu'il fallait seulement éviter qu'elle fût maintenue pendant un temps trop long. L'article 815 autorise donc les intéressés à convenir de suspendre tout partage pendant cinq ans avec faculté de renouveler cette convention à l'expiration du délai fixé.

Les rédacteurs du Code civil, imbus des idées de la Révolution, en se montrant hostiles à l'indivision voulaient favoriser la circulation et la division des propriétés, afin de faciliter au plus grand nombre possible l'acquisition de la terre. Ils voulaient avant tout réagir contre l'état de choses ancien qui avait vu ces propriétés réparties en un très petit nombre de mains. Mais lorsque, par le jeu naturel de la loi, la division des terres se produit, la petite propriété se trouve exposée à être morcelée à l'excès : c'est alors l'émiettement. Contrairement au vœu du législateur, les copartageants ne pouvant tirer de leur minime part un avantage appréciable, s'empressent de la vendre, souvent à un plus grand propriétaire qui arrondit son domaine aux dépens de la petite propriété.

Il est possible d'invoquer à l'appui du système de l'indivision tel que l'a prévu la loi de 1894 et après elle

la loi du 13 juillet 1909 les motifs donnés par les commentateurs du Code civil contre la communauté des biens et l'indivision elle-même. « La Société est intéressée au développement le plus large de la richesse publique ; elle a donc intérêt à ce que les hommes tirent des biens tout le profit qu'ils peuvent donner. Or, l'homme ne s'attache à une chose que lorsqu'il en est le maître, il ne cultive avec soin, avec amour, le fonds qu'il possède que s'il est à lui. Les choses communes le laissent indifférent ou peu s'en faut » (1). « L'indivision est un obstacle non seulement à la circulation des propriétés, au développement des transactions et du crédit privé et public, mais encore au bon entretien, à l'amélioration des biens et au progrès de l'agriculture et de l'industrie. Aussi a-t-on considéré de tout temps que l'indivision était un état qui ne pouvait durer toujours et qui devait nécessairement cesser par le partage (2).

N'est-il pas évident que ces arguments qui militent contre l'indivision pour la grande et la moyenne propriété peuvent être invoqués en sa faveur dès qu'il s'agit de la petite propriété ? Voici un cultivateur qui a su, à grand'peine, par son épargne, acquérir une maisonnette avec quelques lopins de terre. S'il sait qu'après sa mort son petit domaine ne sera pas partagé, qu'il ne courra pas le risque d'être morcelé et probablement

1. Laurent, C. C., t. X, p. 259.

2. Demolombe. *Successions*, t. III, p. 470.

vendu à des étrangers, mais restera, au contraire, en la possession des siens qui l'amélioreront et pourront l'agrandir à leur tour, le cultivateur ne s'attachera-t-il pas davantage à sa terre en y donnant tous ses soins ? « Il n'y a plus, dit M. Thaller dans un rapport présenté à la Société d'Economie sociale, pour un homme, d'entreprise, d'intérêt durable dans l'existence, si son œuvre ne peut pas lui survivre. Or, cette œuvre n'est transmissible que dans son indivisibilité, autrement, à chaque génération, elle se désagrègera, tombera en poussière, par la nécessité des licitations. Des traditions se rompant tous les vingt ans finiront par ne plus même se former. Ce sera une véritable anarchie d'individus livrés à des professions étrangères et ne sachant plus même de quelle catégorie ils dépendent. Chose extrêmement grave au point de vue de l'éducation des mœurs publiques... Un peuple vraiment fort est celui où le citoyen sent qu'il appartient à un milieu et que ce milieu a une cause à défendre dans l'ensemble de la nation. »

Enfin, l'indivision qui, aux termes du Code civil, ne pouvait être que conventionnelle devient, par le fait de la loi, obligatoire pour tous les intéressés, sur la demande de l'un d'eux. Cette dérogation est justifiée par la nature même de l'objet auquel elle s'applique. Les petits immeubles n'ont pu être construits, conservés et même acquis que par suite des avantages particuliers concédés par le

législateur. Il est donc naturel que ces immeubles soient soumis à des règles spéciales pour leur transmission.

La disposition de la loi de 1894 avait été cependant critiquée sur un point. L'indivision, aux termes de l'article 8, peut continuer pendant cinq années, à partir de la majorité de l'*ainé* des mineurs. Or, on ne s'expliquait pas que la loi ait pris comme point de départ la majorité de l'*ainé*, au lieu de la majorité du plus jeune des enfants, et c'est avec raison que la loi de 1909, comme nous le verrons plus loin, a décidé que l'indivision pourrait être maintenue entre cohéritiers mineurs jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants.

Le principe du maintien de l'indivision du bien de famille présente un intérêt primordial autant pour l'individu que pour la famille et la société : c'est là une heureuse innovation de la loi qui vient corriger la jurisprudence dans l'interprétation rigoureuse qu'elle avait cru devoir faire de l'article 832. Et cependant, ne peut-on pas soutenir que la loi, en recommandant d'éviter autant que possible de morceler les héritages et de diviser les exploitations, avait entendu viser les biens de famille indivisibles, la règle contenue dans la seconde phrase de l'article 832, l'égalité en nature et en valeur, s'appliquant lorsqu'on n'est plus en présence d'un tel bien. Le paragraphe 1 de l'article 832 ne décelait-il pas, dans l'esprit des rédacteurs du Code, la préoccupation de

laisser le bien dans la famille ? Quoi qu'il en soit, la règle est aujourd'hui nettement établie, et la transmission intégrale du bien de famille par la volonté du père devient possible, en droit, comme elle s'était établie, en fait, dans certaines provinces, puisqu'on évite la licitation. Le bien de famille est, en principe, impartageable matériellement ; la licitation, avec tous ses dangers, ses inconvénients, ne va plus s'imposer pour lui et la famille ne courra plus le risque de voir lui échapper un bien qu'il est si désirable d'y voir demeurer.

4° Ce ne sont pas seulement des terres que les paysans achètent, mais aussi des maisons. Encore plus à la campagne qu'à la ville, on tient à être chez soi. Les enquêtes administratives faites en 1885 et en 1894 sur l'évaluation des propriétés bâties et sur les conditions de l'habitation en France ont nettement démontré qu'à la différence du citadin, le paysan est le plus souvent propriétaire de la maison qu'il habite. Dans 2.270 communes, on n'a pu découvrir une seule propriété impossible qui fût louée. Les deux tiers des habitants des communes rurales sont propriétaires des maisons qu'ils occupent.

Le paysan, à la différence de l'ouvrier, est jaloux de son indépendance, il tient à travailler le plus tôt et le plus vite possible pour son propre compte et dès qu'il peut s'affranchir de la tutelle d'un maître, il ne manque

pas d'avoir son champ, sa maison à lui. Il y a donc un intérêt social à faciliter à l'ouvrier rural, le petit paysan, comme l'a fait la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché pour l'ouvrier et l'employé des villes, les moyens d'avoir un logement salubre, d'un prix modéré et surtout d'en devenir propriétaire. Cet intérêt est même ici encore plus grand, en raison de la place occupée chez nous par la petite propriété rurale et les heureux effets qu'elle produit. L'habitant des campagnes, grâce à la loi de 1909 et à sa devancière, la loi du 10 avril 1908, va pouvoir améliorer son habitation et accroître son petit domaine.

La loi du 30 novembre 1894 n'avait pas résolu le problème de l'habitation rurale. La loi du 12 avril 1906 avait bien posé le principe de l'adjonction des jardins ouvriers, mais elle ne visait pas la question de la propriété terrienne proprement dite. C'est presque exclusivement dans les agglomérations urbaines et dans les banlieues des grands centres industriels que se sont élevées jusqu'ici des habitations ouvrières en vue desquelles ont été faites les lois de 1894 et 1906.

Aussi la nécessité se faisait-elle sentir de remanier le régime de la petite propriété rurale, et tel a été le but de la loi du 10 avril 1908. Les travailleurs des champs ne peuvent souvent, vu la modicité de leurs ressources, acquérir une maison ; ils songent tout d'abord à posséder une certaine étendue de terre où ils peu-

vent travailler avec leur famille. Or ils paient, pour la location de ce champ, une somme égale, parfois supérieure à celle qui leur suffirait pour en devenir propriétaire en payant pendant quelques années seulement. Le terrain acheté peut augmenter de valeur du jour où l'ouvrier, par des améliorations continues, aura su lui faire rendre d'appréciables bénéfices. Après le terrain, ce sera la maisonnette. L'ouvrier n'hésitera pas à s'installer dans une habitation qui lui procurera le bien-être du « chez soi » et cette lente accession de la propriété offrira de plus l'avantage d'attacher la famille au sol. Survienne une crise, comme il s'en produit malheureusement souvent en agriculture, le régime de l'insaisissabilité introduit par la loi de 1909 protégera le petit propriétaire jusqu'au moment où, la crise passée, ses affaires se rétabliront.

La loi du 10 avril 1908, véritable précurseur de la loi de 1909, a eu pour objet de procurer à tout ménage qui veut s'établir les moyens d'acquérir un foyer auquel il pourra s'attacher, se consacrer, où il lui sera possible d'élever ses enfants et de s'adonner aux travaux que ne manquera pas de réclamer le petit champ attendant à son habitation. De sérieux efforts avaient bien été faits pour encourager la construction de maisons à bon marché, mais ni la loi de 1894 ni celle de 1906 n'avaient rien fait pour les campagnes. Cela tenait à des causes diverses, entre autres à l'impossibilité où celles-ci se

trouvaient de profiter des faveurs accordées par la loi et des facilités d'emprunts offerts par la Caisse des dépôts et consignations. De plus, l'immense majorité des ouvriers agricoles, étant donné les salaires restreints qu'ils touchent, ne pouvaient songer à se faire construire une maison dont le paiement eût nécessité des annuités d'amortissement et des primes beaucoup trop au-dessus de leurs modestes ressources. Néanmoins, le législateur ne pouvait pas se désintéresser de leur sort et puisqu'il avait commencé par faciliter aux ouvriers de l'industrie l'acquisition de logements salubres, il se devait à lui-même de donner les mêmes facilités aux ouvriers de la terre.

Aussi la principale disposition de la loi du 10 avril 1908 étend-elle, sous certaines conditions, aux champs et jardins, d'une superficie n'excédant pas un hectare les avantages accordés aux habitations à bon marché par la loi du 12 avril 1906. (Comités de patronage, concours des établissements de bienfaisance, des départements, des communes; contrats d'assurances avec la caisse d'assurance en cas de décès, maintien ou continuation de l'indivision après le décès du chef de famille, etc.).

La loi innove, en étendant à des sociétés régionales de crédit immobilier le bénéfice d'avances de faveur au taux de 2 0/0. Pour la première fois, en matière d'acquisition de terrains ruraux, l'Etat participe directement

aux facilités de crédits données aux petits acquéreurs cultivant eux-mêmes leur terre ou la faisant cultiver par les membres de leur famille. En prêtant aux agriculteurs pour l'achat d'une petite propriété, en facilitant les prêts individuels, on assure à l'ouvrier des campagnes la possession de son principal instrument de travail qui est la terre. Avec le concours des inspecteurs s'occupant spécialement de l'assainissement des constructions rurales, la loi de 1908 pourra devenir un remède contre le mal de la dépopulation des campagnes.

Elle pourra également aider à l'application des dispositions de la loi du 15 février 1902 sur la protection de la santé publique qui est restée lettre morte pour les populations agricoles.

Il semblerait, en effet, qu'à la campagne où l'air et la lumière sont en abondance, les habitations dussent être des plus salubres : il est loin d'en être ainsi et on trouve presque partout des habitations humides, malsaines, construites avec des matériaux salpêtrés ; des émanations se dégagent du sol et des murs qui constituent des foyers d'infection. On ne peut songer à démolir toutes ces demeures aussi vieilles que malsaines pour en reconstruire de nouvelles plus appropriées aux exigences de l'hygiène, mais on peut améliorer les habitations existantes, sans trop de dépenses, en faisant disparaître notamment toute cause d'insalubrité, comme

l'humidité persistante, il faudra vaincre pour cela beaucoup de préjugés et une grande inertie.

La loi de 1908, excellente en principe, laissait à un règlement d'administration publique le soin de régler de nombreux points de détail. Le décret du 24 août 1908 en a malheureusement aggravé le formalisme qui décourage les bons vouloirs inexpérimentés et faciles à déconcerter. En pareille matière, et ce sera également notre conclusion à propos du bien de famille, il ne suffit pas de fixer des principes, il faut encore en assurer l'exécution. Or la question des voies et moyens se trouve souvent compliquée par des formalités excessives qui ont, il est vrai, leur raison d'être dans la crainte d'éviter les abus et la nécessité de sauvegarder les droits du Trésor. Dès maintenant on peut donc prévoir une refonte des lois de 1906 et 1908, de façon à faciliter le fonctionnement financier de ces lois et à leur donner une plus grande portée sociale.

La question du logement de l'ouvrier de l'industrie ou des champs, posée par le législateur de 1894 et celui de 1906 devait être complétée par la loi sur l'insaisissabilité du petit domaine. Il ne suffisait pas, en effet, de faciliter aux ouvriers l'acquisition de leur maison et de l'enclos y attenant, en leur assurant un foyer plus à leur convenance, qui les retienne chez eux au lieu de les éloigner ; il ne suffisait pas d'avoir fait de ces ouvriers des petits propriétaires ; il fallait complé-

ter une réforme aussi heureuse en préservant le foyer des causes de ruine qui peuvent l'atteindre. Que l'ouvrier ne puisse plus momentanément, par suite de maladie ou de chômage, faire face à ses engagements, va-t-il pour cela perdre le bénéfice des annuités qu'il a versées et sombrer avec sa famille ? C'eût été annihiler tous les heureux effets de la loi sur les habitations à bon marché. Cette loi avait-elle même apporté une dérogation aux règles ordinaires du Code en protégeant le foyer qu'elle venait de créer contre une vente forcée résultant des partages de la succession ? Les résultats doivent-ils être différents en cas de vente sur saisie immobilière ? La loi de 1909 n'a donc fait que compléter très heureusement la loi de 1894 et celle de 1906 ; elle ne peut que faciliter et favoriser l'extension du mouvement en faveur de ces institutions bienfaisantes qui développent la vie de famille par la possession d'un foyer sans lequel il ne saurait y avoir ni économie ni prévoyance et par suite aucun progrès durable.

TITRE III

CRITIQUES SOULEVÉES PAR LE RÉGIME DU BIEN DE FAMILLE

Le régime du bien de famille dont nous venons d'exposer les avantages soulève des objections, des critiques, sur lesquelles il convient de nous arrêter maintenant. Ces objections peuvent se ranger sous deux chefs différents, suivant qu'on se place au point de vue juridique ou au point de vue économique.

CHAPITRE PREMIER

Objections d'ordre juridique

1° Le régime de l'insaisissabilité, caractère essentiel, primordial, du bien de famille vient, ainsi que l'ont fait remarquer les adversaires de cette institution, faire échec à un principe de droit universellement reconnu « qui s'oblige oblige le sien ». L'histoire nous montre bien que les rigueurs du droit ont été constamment en s'adoucissant en faveur des débiteurs. Tout d'abord, le créancier pouvait se saisir de la personne de son débiteur, en faire son esclave, et même le mettre à mort, les contrats étant faits *intuitu personæ*. Puis le droit s'humanise, la notion de l'obligation se matérialise et le créancier ne peut plus faire saisir son débiteur que dans des cas déterminés. Enfin, dans une dernière période, les biens du débiteur sont seuls saisissables et l'Etat supprime la contrainte par corps par la loi du 22 juillet 1867. Mais il est des limites que l'on ne saurait franchir sans violer le respect de la parole donnée : or l'institution du *Homestead* apparaît bien comme de nature à léser les créanciers, alors que, par

une inexplicable immunité, le débiteur, s'il n'est pas libéré de sa dette, se trouve en fait dans la situation d'un insolvable, tout en possédant de quoi désintéresser son créancier.

Sans doute, il y a un intérêt évident, pour une famille propriétaire d'un immeuble, à ne pas être, du jour au lendemain, chassée de chez elle par suite des mauvaises affaires, gestion imprudente ou malheureuse, du chef de famille. La femme et les enfants ne sauraient être rendus responsables de la faute ou de la négligence du mari, mais, de leur côté, les créanciers sont également intéressés. S'il n'y avait que des usuriers, abusant de la situation malheureuse d'un débiteur, il n'y aurait aucune objection à formuler ; mais, à côté de ces créanciers peu dignes d'intérêt, il en est d'autres qui le sont davantage : des chefs de famille qui comptent sur les rentrées qui leur sont dues pour faire face à telle ou telle obligation. Que le privilège d'insaisissabilité vienne à leur être opposé, ce sont eux qui pâtiront au lieu et place d'un débiteur qui pourra impunément étaler pignon sur rue et jouir en toute sécurité de son bien sous l'œil de créanciers, peut-être, fort gênés. Il suffit, en tous cas, que des fraudes puissent se produire pour condamner un régime qui porte atteinte à des droits légitimes.

2° Il n'est pas difficile de répondre à cette objection. Certes la loi a le devoir de respecter les droits acquis,

mais il ne semble pas que, dans la circonstance, ces droits soient lésés. Les droits des créanciers antérieurs à la constitution du bien de famille sont, en effet, garantis, puisque les privilèges ou hypothèques pouvant grever ce bien font obstacle à sa réalisation en bien de famille.

L'institution du *Homestead* ne semble donc pas devoir porter atteinte au respect des engagements contractés. Quant aux créances qui viendraient à naître postérieurement à la constitution du bien, leurs possesseurs savent bien que la propriété de leur débiteur, jusqu'à concurrence d'une certaine valeur, ne saurait leur servir de garantie ; ils ont traité en toute connaissance de cause, et il n'y a, à leur égard, aucune injustice. Il en sera de ces créanciers comme des créanciers du débiteur dont le bien est déjà hypothéqué pour sûreté d'une dette antérieure.

Nous sommes d'accord avec les adversaires du *Homestead* pour dire qu'il doit y avoir des limites aux mesures de bienveillance prises en faveur des débiteurs malheureux, mais nous nous séparons d'eux en affirmant que le *Homestead* ne les dépasse en rien. Qu'il se trouve des gens assez peu honnêtes pour se refuser à désintéresser leurs créanciers, c'est certain, mais c'est là une exception qu'on ne peut généraliser.

Biên d'autres institutions édictées par la loi dans un sentiment d'humanité pourraient encourir les mêmes

reproches ; il ne serait pas difficile, si l'on voulait combattre chacune d'elles, de montrer les abus qu'elle peut engendrer. Est-ce à dire pour cela qu'il faille les prohiber ?

Voici, par exemple, le crédit. Il est incontestable qu'il rend d'utiles services, les nombreux procès qui se déroulent chaque jour devant les tribunaux prouvent cependant qu'il donne naissance à des abus. C'est le cas de toute espèce de mesure, même bonne en soi. La fraude, dites-vous, est à redouter avec le *Homestead* ; c'est possible, mais elle est facilement évitable et, de ce qu'elle est susceptible de naître, il ne s'ensuit pas qu'elle vicie absolument l'institution.

3^o Mais alors, répliquent les adversaires du *Homestead*, vous constituez au profit d'une classe, intéressante peut-être, un véritable privilège. Depuis longtemps déjà le législateur est poussé à « reconstituer une sorte d'ancien régime à rebours, où le privilège serait pour les classes inférieures... Par une étonnante contradiction, au moment où les classes populaires acquièrent de plus en plus une part prépondérante dans la gestion des intérêts publics, on les suppose volontiers ignorantes, faibles et inconscientes, dès qu'il s'agit de leurs intérêts économiques et moraux » (1). Il est certain que l'attention du législateur a été de plus en plus

1. Gabriel Allix. *Annales de l'Ecole des Sciences Politiques*, octobre 1889.

portée sur ces institutions sociales susceptibles de donner à l'individu plus de bien-être, d'émancipation.

En créant le bien de famille, ce n'est pas l'intérêt seul de l'individu que le législateur de 1909 a eu en vue, mais celui de l'unité sociale que constitue la famille. Le *Homestead* ne crée pas un injustifiable privilège au profit du paysan. Nos Codes et nos lois sont remplis de dispositions bienveillantes à l'égard de débiteurs appartenant à toutes les classes de la société et les « précédents » légaux de la loi de 1909 vont nous montrer les catégories diverses de privilégiés jouissant d'un véritable *Homestead*, mais sous un autre nom.

4° Le Code civil, dans ses articles 2092 et 2093, dispose, en principe, que tous les biens mobiliers et immobiliers d'un débiteur répondent des obligations dont il est tenu. Malgré sa généralité, le droit de gage conféré au créancier souffre cependant de nombreuses exceptions.

Il est tout d'abord certains débiteurs dont les biens ne peuvent être exécutés par voie de saisie ; l'Etat, les départements, les communes, les établissements publics, etc... ; non pas que ces personnes morales soient dispensées de remplir leurs engagements, mais parce qu'elles les acquittent dans des formes légales spéciales.

Certains biens déclarés par la loi insaisissables se trouvent par là même soustraits exceptionnellement au droit de gage général des créanciers. C'est ainsi que le droit de jouissance légale attribuée au père ou à la mère

ne peut servir de gage à un créancier. Les droits d'usage et d'habitation échappent également à la saisie ; de même les biens et droits attachés à la personne ; de même encore les offices ministériels.

Les lois du 8 nivôse an VI et 22 floréal an VII ont consacré le privilège de l'insaisissabilité des rentes sur l'Etat. Etabli à une époque où le crédit de l'Etat était ébranlé, ce privilège s'est maintenu et la loi du 11 juin 1878 n'a fait que confirmer les dispositions des lois de nivôse et de floréal. Dans le même ordre d'idées, on peut citer comme également insaisissables les revenus des majorats, les rentes viagères payées par la Caisse d'assurance contre les accidents résultant des travaux agricoles et industriels (loi du 11 juillet 1868) les rentes viagères payées aux victimes du coup d'Etat de 1851 et des événements de 1848.

Le droit de gage de l'article 2092 ne s'étend également que dans une certaine mesure aux traitements et pensions dus par l'Etat.

Les loyers et vêtements des gens de mer français faisant partie de l'équipage du navire sont insaisissables pour le tout, sauf pour débet envers l'Etat ou pour aliments (art. 203 205 et 214 civ.).

Les salaires des ouvriers et gens de service ne sont saisissables que jusqu'à concurrence du dixième à quelque somme qu'ils s'élèvent (loi du 12 janvier 1895). Il en est de même des appointements ou traitements des

employés, commis ou fonctionnaires qui ne dépassent pas 2.000 francs (même loi).

Les rentes viagères sur la vieillesse sont insaisissables jusqu'à concurrence de 360 francs et même en totalité, si elles ont été constituées sous cette condition par un donateur (loi du 18 juin 1850).

Le Code de procédure civile, dans son article 581, dit que seront insaisissables : 1° Les choses déclarées telles par la loi ; 2° Les provisions alimentaires adjudgées par justice ; 3° Les sommes et objets disponibles déclarés insaisissables par le testateur ou le donateur ; 4° Les sommes et pensions pour aliments, encore que le testament ou l'acte de donation ne les déclare pas insaisissables.

Dans son article 592, le Code de procédure civile s'inspirant d'un sentiment d'humanité dispose que ne pourront être saisis le coucher nécessaire aux saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux, les habits dont les saisis sont vêtus, les livres relatifs à la profession du saisi jusqu'à la somme de 3.000 francs, à son choix, les machines et instruments servant à l'enseignement pratique ou exercice des sciences et des arts, jusqu'à concurrence de la même somme, les outils des artisans nécessaires à leurs occupations personnelles, les farines et menues denrées nécessaires à la consommation du saisi et de sa famille pendant un mois, et enfin une vache ou trois brebis ou deux chèvres, au choix du

saisi, avec les pailles, fourrages et grains nécessaires pour la litière et la nourriture desdits animaux pendant un mois.

Le Code de commerce apporte également une dérogation à la règle de l'article 2093. Dans la société anonyme, l'associé n'est tenu que jusqu'à concurrence de sa mise : les créanciers de la société n'ont d'action que sur les biens sociaux et non pas sur la fortune personnelle des associés.

Il est enfin une dernière dérogation à l'article 2093 ; c'est celle qui concerne le régime dotal. Ce régime comporte un ensemble de règles où tout autre intérêt est sacrifié à la conservation de la dot. Les biens dotaux, pendant la durée du mariage, sont frappés d'inaliénabilité et d'insaisissabilité. Cette mise hors du commerce des immeubles dotaux, cette « paralysie de la fortune dotale » a suscité de très vives critiques. L'inaliénabilité a pour but de conserver les biens de la femme, mais, en revanche, on retire à ces biens toute utilité économique : c'est une critique que nous retrouvons à propos du *Homestead*. Mais elle est ici moins fondée. L'inaliénabilité dotale protège la femme contre les agissements du mari. Dans le *Homestead*, le but cherché est la protection du débiteur dans l'intérêt des membres de la famille. Le trait caractéristique consiste dans l'insaisissabilité relative.

5° Les différents textes que nous venons de pas-

ser rapidement en revue apportent au principe de la saisie de nombreuses exceptions ; les personnes ainsi garanties par la loi forment un contingent assez respectable et on ne voit pas pourquoi le paysan ne serait pas protégé lui dans l'adversité comme le sont le fonctionnaire, l'employé, l'ouvrier. Comme tout autre, il doit être tenu de payer ses dettes dans les limites du droit commun ; il appartient néanmoins au législateur de déterminer, pour lui aussi, la part qui lui semble indispensable à son existence. Pour cette part, le droit du créancier est en quelque sorte suspendu, paralysé, mais, pour le surplus, le créancier ne voit apporter aucune entrave à son droit. Il peut saisir et vendre les immeubles et meubles de son débiteur, sauf ce que la loi considère comme le minimum indispensable à son existence : le droit du créancier est primé par le droit à la vie d'un débiteur. Le rapporteur de l'article 592 du Code de procédure civile s'exprimait ainsi devant le Tribunal : « ... L'article comprend de nouveaux objets qui ne peuvent être compris dans une saisie-exécution. A ce mot, se réveille l'idée qu'il est donc des objets qui ne sont pas le gage d'un créancier confiant et obligé. Oui, sans doute, il en est : ainsi le veut l'humanité qui a dicté les lois les plus saintes et que les lois positives ne peuvent pas contrarier si l'intérêt social ne l'ordonne pas impérieusement » (1).

1. Locré. *Esprit du Code de procédure civile*, p. 91.

Le droit du cultivateur à la vie doit être consacré avec tout autant de raison que celui du fonctionnaire ou de l'ouvrier. Le commerçant dans la faillite, sans que l'on ait à rechercher les raisons qui l'ont amenée, peut recevoir du syndic certaines sommes d'argent, à titre alimentaire, et ces charges ne sont pas sans causer une gêne à la masse des créanciers. Le sort du paysan est encore, sur certains points, plus digne de pitié que celui du failli. La saisie immobilière ne lui laisse pour ainsi dire rien. Le commerçant au contraire, acculé à la faillite ou à la liquidation judiciaire, sauve toujours quelque chose de son commerce, et il n'est pas rare de voir certains faillis étaler, après leur chute, un luxe plus grand encore qu'auparavant.

Les exceptions apportées au principe fixé dans les articles 2092 et 2093 démontrent que l'insaisissabilité du bien de famille n'est pas une innovation. C'est une exception aussi légitime, si ce n'est plus, que beaucoup de celles que nous avons énumérées. Lorsque le Code de procédure civile a excepté de la saisie le lit, les hardes, les instruments de travail, pas une voix ne s'est élevée pour protester contre le bien-fondé d'une pareille disposition : n'était-il pas juste de laisser aux malheureux l'indispensable pour pourvoir au besoin de sa vie ? La même idée se retrouve dans l'insaisissabilité du bien pour la famille. Lorsque celle-ci est expulsée de son foyer, de sa terre, elle tombe bien vite à la charge de la

collectivité ; or il convient de la garantir contre cette éventualité. « Si la loi du *Homestead* américain soustrait aux créanciers le foyer domestique, comme notre loi leur soustrait les vêtements du travail d'un débiteur, c'est qu'elle considère ce foyer comme un vêtement, comme le vêtement de pierre de la famille » (1).

L'attention du législateur était au surplus attirée sur les habitations économiques prévues par les lois de 1894-1906 et 1903 qui, se multipliant de plus en plus, grâce à la collaboration de patrons bienveillants et d'ouvriers économes, se trouvaient menacées par des ennemis d'autant plus redoutables que l'existence de ces propriétés était plus précaire. Le législateur était sollicité d'intervenir en faveur d'intéressants petits propriétaires exposés, sans grande défense, aux tentations de l'emprunt, aux manœuvres d'habiles spéculateurs ou aux avances de cabaretiers malhonnêtes qui en étaient arrivés, comme le fait s'était malheureusement produit, à les chasser d'un foyer péniblement acquis.

Le *Homestead* ne constitue pas un privilège au sens strict du mot. La protection accordée par la loi s'étend non pas à une catégorie déterminée de citoyens ; mais à certains biens seulement et à ceux qui les possèdent. Les petits domaines déclarés insaisissables par la loi sont tous ceux dont les propriétaires ont voulu, en rem-

1. M. Donnet. Conférence faite à Oran en 1888.

plissant les formalités imposées, se mettre sous l'égide qui leur était offerte. La loi fait abstraction de toute personnalité. Il n'y a pas là, comme on l'a dit, au profit d'une certaine classe, un ancien privilège à rebours. Que le bien de famille soit soustrait aux poursuites des créanciers ? mais c'est là une conséquence de l'évolution qui a peu à peu soustrait la personne du débiteur puis quelques uns de ses biens au gage des créanciers. C'est la continuation de la tendance qui s'est manifestée depuis le droit romain à adoucir les rigueurs vis-à-vis des débiteurs malheureux et à substituer l'exécution sur le patrimoine à l'exécution sur la personne. Du patrimoine lui-même on a distrait une part susceptible d'échapper à toute saisie pour être laissée entre les mains d'un débiteur. Ces divers privilèges ne sont que l'application d'un principe d'après lequel l'intérêt des particuliers doit s'incliner devant l'intérêt de la société, toutes les fois que celui-ci peut être lésé par l'exercice de leurs droits. Dans un intérêt social, le législateur n'a pas craint de limiter les droits du créancier sur la chose du débiteur « en vertu du principe qu'on vient d'énoncer et que, à tort ou à raison, on a considéré comme plus important que le respect de ces droits » (1). Le foyer ne représente-t-il pas pour chacun l'indispensable à l'existence ? La terre n'est-elle pas pour le paysan l'outil de première

1. Cheysson. Société d'Economie sociale, séance du 26 novembre 1894.

nécessité, comme l'est l'enclume pour le forgeron? Le sol, lorsqu'il est occupé par la demeure du débiteur est, pour ce dernier, le lieu où s'exerce son activité et dont il ne peut se passer ; par suite, conformément à l'exemple américain et à l'adage *my home, my castle*, cette demeure doit être rendue indestructible. La protection est d'autant plus légitime que l'homme a contracté envers sa famille des obligations dont la première est assurément de lui assurer un abri qui doit être pour elle une citadelle (*castle*). Lorsque l'article 2092 consacre le principe que, quiconque s'oblige, oblige ses biens présents et à venir, il n'interdit pas les restrictions. Or ici, comme ailleurs, l'intérêt du débiteur auquel vient se joindre l'intérêt plus élevé de la société a paru assez fort pour ne pas permettre au créancier, suivant une pittoresque expression de M. G. Ardant « d'endommager le bien de la société tout entière, en abattant l'arbre pour en cueillir le fruit ».

CHAPITRE II

Objections d'ordre économique

1^o La première objection, d'ordre économique, que l'on présente toujours contre le *Homestead* est tirée de la perte du crédit. L'insaisissabilité et l'interdiction d'hypothèque, ont fait remarquer les adversaires de la réforme, vont enlever à l'agriculteur la possibilité d'un crédit dont il a besoin. S'il lui est loisible, en effet, de soustraire un bien à la poursuite de ses créanciers, ceux-ci n'ayant plus de gage immobilier ne voudront plus traiter avec lui ; la mesure de protection prise vis-à-vis du cultivateur va donc se retourner contre lui puisqu'elle peut le priver du crédit qui lui est nécessaire. Parlant du *Homestead*, M. Cauwès dit qu'une telle dérogation au droit commun est compromettante pour le crédit du débiteur, autant que contraire aux prérogatives légitimes des créanciers (1). L'ouvrier qui n'a pas de travail, le paysan dont la récolte a manqué est obligé de recourir au crédit pour vivre. Même, en ne le supposant pas réduit à cette extrémité, le crédit ne lui est-il pas indispensable pour faire fructifier son

1. *Economie politique*, t. III, n. 1020.

avoir ? Or, c'est le plus souvent par un emprunt sur la maison ou sur le champ qu'il est possible au cultivateur de trouver de l'argent ; avec ou sans hypothèque, c'est grâce à l'immeuble donné en gage à son créancier que le petit cultivateur a pu acheter du bétail, des outils ou la pièce de terre utile à son exploitation. Du jour où un créancier n'aura plus la faculté de garantir sa créance par une hypothèque, toute ressource sera enlevée au cultivateur, car on ne prête le plus souvent aux gens que dans la mesure des garanties qu'ils présentent. Avec le *Homestead* le petit crédit hypothécaire n'est plus possible.

Il semble, à entendre les adversaires du bien de famille que la faculté d'hypothéquer soit indispensable pour réaliser des améliorations ; il n'en est rien. Le paysan n'aime pas, en général, hypothéquer la terre qu'il a acquise. Lorsqu'il le fait, c'est qu'il y est contraint, acculé par la nécessité et qu'il ne voit là que la dernière ressource pour le tirer d'embarras. Mais il en est autrement au moment même de l'acquisition de la terre, soit par achat, soit par partage. Le paysan qui a amassé une somme suffisante pour lui permettre d'acquérir le lopin de terre, objet de ses convoitises, ne sait pas toujours se modérer dans son désir. Entraîné, il achète parfois au delà de ses moyens, paie comptant jusqu'à concurrence de l'argent dont il dispose et se fait faire crédit pour le reste. Le créancier, garanti par le privilège du vendeur, ne saurait lui refuser sa demande.

Le paysan est de bonne foi ; confiant en lui-même, dans son travail, il ne prévoit que de très loin les mauvaises années qui peuvent survenir.

Il en est sensiblement de même lorsqu'il acquiert la terre à la suite d'un partage successoral. Pour en rester seul maître, il n'hésite pas à la grever lourdement en s'engageant à payer à ses copartageants des soultes qui leur sont garanties par un privilège spécial. Ce sont là les deux sortes de privilèges qui pèsent le plus généralement sur les petites propriétés. Le budget de bon nombre de familles paysannes montrerait qu'une fois les sommes prélevées pour les besoins ordinaires de la vie, tout l'excédent du revenu est absorbé par le paiement de la dette hypothécaire.

C'est donc précisément pour mettre en garde le paysan contre son amour de la terre et contre ceux qui exploitent ce sentiment que la loi du *Homestead* a rendu insaisissable la maison d'habitation et son enclos. Le crédit agricole n'est qu'un leurre, une chimère, puisqu'il met le plus souvent à la disposition du paysan des capitaux qu'il doit rembourser à 5, 6, 7 et 8 0/0 d'intérêt. Sans doute, il est des circonstances où le crédit est employé avec avantage, mais dans bien des cas, ce crédit ne cause-t-il pas la ruine du cultivateur ? L'insaisissabilité coupera court aux pratiques des usuriers qui spéculent sur les trop faciles illusions des paysans, lorsqu'ils empruntent pour avoir la terre. Quel inconvénient y a-t-il à ce que le bien de famille, une fois constitué, ne puisse

être hypothéqué ? C'est là bien plutôt une heureuse innovation. L'hypothèque n'est-elle pas au point de vue juridique une aliénation anticipée, première étape de l'aliénation finale ou de l'expropriation forcée. Les notaires des campagnes sont unanimes à reconnaître que l'emprunt hypothécaire n'est pas bon pour la petite propriété. La parcelle de terre grevée d'hypothèque est presque fatalement vouée à une vente volontaire ou forcée. Les intérêts pèsent, en effet, d'un poids assez lourd sur le débiteur ; qu'une mauvaise récolte ou une maladie sur le bétail vienne retarder l'exécution de ses engagements, voici notre emprunteur dans une passe difficile, menacé à chaque instant d'une saisie, le plus souvent suivie de la vente. Les statistiques officielles corroborent ces constatations : les ventes judiciaires d'immeubles n'ont cessé d'aller en augmentant et presque toutes ont eu pour origine un emprunt hypothécaire. Il a été très justement fait remarquer à ceux qui prétendent que l'institution du bien de famille serait la ruine du crédit, que c'est, au contraire, le crédit qui cause la plupart du temps la ruine du bien de famille. Modérer le crédit n'est pas le supprimer et le privilège dont jouit le propriétaire du bien de famille a précisément pour but de le protéger contre les abus excessifs de ce crédit.

2° La gêne apportée au crédit foncier, qui est invoquée par les adversaires du *Homestead* comme une conséquence fâcheuse, apparaît au contraire à ses partisans

comme un heureux effet de la loi. Il est plus sage de conseiller à l'agriculteur le travail, de lui donner tous les encouragements pour faciliter sa tâche, de lui favoriser l'épargne que de le séduire par la tentation de l'emprunt qui le plus souvent le mène à la ruine : pour les rares fois où il puisera dans ces emprunts l'occasion de faire fortune, il y trouvera en revanche, maintes causes de perte. Le crédit est une pratique utile dans bien des cas, mais dangereuse aussi dans d'autres. Or, les économistes les plus autorisés sont d'accord pour dire que le recours au crédit est plus dangereux qu'utile aux degrés inférieurs de la production. En elevant au paysan la faculté d'hypothéquer sa maison, on l'oblige à faire des économies, puisqu'il lui faudra payer comptant, et c'est là une des meilleures obligations imposées aux classes laborieuses.

D'ailleurs, nous l'avons vu plus haut, le crédit foncier est devenu, même avec les tempéraments qui y ont été apportés, bien difficile. La disproportion entre les formalités judiciaires et l'importance des immeubles, l'intervention des officiers ministériels, les formalités imposées par la loi sont autant d'obstacles aux prêts consentis par les capitalistes aux petites propriétés. Le crédit utile au propriétaire, c'est le crédit personnel, à court terme, bien plus que le crédit réel. Le créancier qui prête à un cultivateur a bien en vue les garanties qu'il peut lui offrir, mais il tient compte surtout de l'énergie de son débiteur, de sa conduite, de

son travail. Que la loi déclare insaisissable une partie de son petit domaine, ce n'est pas une raison pour que le paysan ne trouve plus à contracter d'emprunt. Et puis, selon le mot si juste de M. Claudio-Jannet, « la famille d'un homme n'est-elle pas sa première créancière » ?

Le crédit personnel suppose, il est vrai, une condition essentielle, c'est que le débiteur puisse, quoi qu'il en soit, continuer à travailler. Pour assurer la réalisation de cette condition, il faut donc que l'instrument de travail du paysan, le sol, soit libéré de toute contrainte. « Si la loi donne aux prêteurs, disait M. Viollette, dans l'Exposé des motifs d'une proposition de loi, la garantie que cet homme, qu'ils connaissent comme digne de la plus absolue confiance, restera toujours en possession de son outil de travail, ils n'hésiteront pas à lui faire les avances nécessaires, se faisant déléguer, au besoin le bénéfice d'une police d'assurance sur la vie, ou d'un livret de la Caisse des Retraites. »

Le régime du bien de famille n'est pas plus nuisible au crédit que le régime où se trouvent placés les fonctionnaires en activité ou en retraite et les petits employés ou ouvriers depuis la loi de 1895. Cette loi avait soulevé, à son époque, les mêmes critiques que nous retrouvons aujourd'hui. Les adversaires prétendaient que le régime d'insaisissabilité qu'elle introduisait, loin de profiter aux petits employés et ouvriers, leur serait au contraire essentiellement funeste ; que le créancier,

n'ayant plus le moyen de s'assurer le paiement de ses fournitures, ne leur ferait plus crédit. M. Jules Roche, l'un des promoteurs de la loi, répondait ainsi à cette objection : « S'il arrive que l'insaisissabilité du salaire ébranle le crédit aux yeux de certains trafiquants dont l'industrie consiste à surprendre la bonne foi de l'ouvrier ou sa faiblesse, en lui vendant des marchandises surtaxées ou en lui faisant des avances à un taux usuraire, non seulement nous ne croyons pas porter atteinte à sa situation, mais nous prétendons même le protéger contre une fraude trop répandue qui s'exerce aujourd'hui, à l'abri de la loi, et à laquelle il est temps de mettre un terme. » Les faits ont d'ailleurs justifié ces prévisions ; le crédit réellement utile aux ouvriers et petits employés n'a été en quoi que ce soit diminué par cette loi qui a déclaré insaisissable une quote-part de leur salaire.

Il est enfin possible de répondre aux adversaires du *Homestead* qui voient, dans cette institution, la ruine de tout crédit, que c'est là une mesure de protection qui n'est obligatoire pour personne. L'assimilation des foyers familiaux aux objets de première nécessité, protégés à ce titre contre la saisie, avait été proposée; ils auraient été de droit insaisissables par une simple adjonction à l'énumération de l'article 592 du Code de procédure civil. Cette idée n'a pas prévalu ; il a paru que l'initiative individuelle devait être respectée et que le régime du bien de famille devait rester facultatif. La constitution du bien de famille est, en effet, absolument libre alors

que les autres insaisissabilités créées par la loi sont indépendantes de la volonté du propriétaire : le fonctionnaire, l'employé, l'ouvrier voient, indépendamment de leur volonté, une partie de leur traitement, de leur salaire soustraite à l'action de leurs créanciers. Il n'en est pas de même ici. Il sera toujours loisible à ceux qui croient devoir se réserver un crédit suffisant et donner en gage la totalité de leurs biens de ne pas recourir à un régime de faveur que la loi met à leur disposition. Ceux au contraire qui, de leur vivant ou après leur mort, préfèrent mettre leur famille à l'abri de tout aléa, aiment mieux jouir d'un peu moins de crédit (et encore, s'ils sont suffisamment connus, n'auront-ils rien à craindre) et savoir en sécurité leur jeune famille. Il en sera du *Homestead* comme des divers régimes matrimoniaux ; les époux qui ont adopté le régime de la communauté trouvent peut-être à emprunter plus facilement que ceux qui sont mariés sous le régime dotal, mais ceux-ci ont aussi plus de chances de conserver intacte leur fortune.

Le crédit est proportionné à la valeur de l'individu, à son énergie, à son travail, tout autant, si ce n'est plus, qu'à ses ressources et au gage qu'il peut présenter. Une famille qui a le désir de conserver son petit domaine et de l'agrandir offrira toujours autant de sécurité qu'un débiteur ordinaire. D'ailleurs, il n'est pas besoin de recourir à l'hypothèque pour donner un gage à ses créanciers. Le warrant agricole ne constitue-t-il

pas le moyen de crédit le plus puissant puisqu'à côté de la marchandise immobilisée, on crée une valeur qui, au même titre que la marchandise, s'échange, s'achète, paie et libère ? L'usage du warrant est universel. L'agriculteur, en s'inspirant des exemples de l'industrie et du commerce, trouvera dans le warrant agricole le moyen le plus simple et le moins coûteux pour augmenter son capital espèces, et il n'aura d'obligations qu'envers lui-même, tout en ayant l'avantage de conserver les produits warrantés dans son exploitation.

Indépendamment des récoltes, les approvisionnements réservés pour la nourriture des animaux, les pailles, fourrages et grains, les semences, le bétail offrent à l'agriculteur de très gros moyens de crédit, sans qu'il soit besoin de recourir à une hypothèque de l'immeuble.

Au surplus, le *Homestead* ne couvre qu'une portion de l'avoir du cultivateur et il lui sera toujours possible d'hypothéquer le reste. Enfin, à supposer qu'à un moment donné, le constituant ait besoin d'argent pour travailler ou pour vivre, s'il ne peut engager l'immeuble constitué en bien de famille, du moins lui reste-t-il la dernière ressource de le vendre : de même que le propriétaire a été libre de créer le *Homestead*, de même est-il libre d'en sortir par une aliénation ou par une renonciation, mais avec les restrictions que nous examinerons plus loin.

3^e Une deuxième objection, d'ordre économique, a été faite contre l'institution du bien de famille. A supposer, a-t-on dit, qu'un petit propriétaire soit acculé à la nécessité d'être vendu, avec le *Homestead*, il garde son bien. Or, ne vaut-il pas mieux que la terre passe entre les mains d'un autre propriétaire qui pourra plus utilement la faire valoir ? Vous dites que ce propriétaire a été malheureux ; peut-être a-t-il été paresseux ou incapable, et alors vous allez lui laisser indéfiniment une propriété que son voisin serait plus apte à faire fructifier, dont il pourrait, en tout cas, tirer plus de profit qu'un cultivateur déjà suffisamment endetté.

Quel avantage y a-t-il à créer, contrairement aux lois économiques, un placement immuable et impérissable ? La constitution d'un bien de famille insaisissable ne répond pas aux besoins d'un état social que tout concourt à orienter vers le mouvement. Laisser la terre constamment dans les mains des mêmes propriétaires, c'est risquer de lui faire perdre les bénéfices des méthodes nouvelles de culture. La petite exploitation a fait son temps ; embarrassée dans la routine et les pratiques surannées qui en retardent les progrès, elle doit faire place aux grandes exploitations, à la moderne et scientifique agriculture. Le petit propriétaire est le plus souvent imbu d'habitudes traditionnelles et de préjugés, réfractaire à tout progrès ; l'institution du *Homestead* va l'encercler davantage encore dans ces préjugés ;

elle est par cela même contraire à l'intérêt social qui demande que les incapables ne fassent pas obstacle au libre essor de la propriété.

La petite propriété foncière est menacée par les méthodes nouvelles de l'agriculture. L'emploi mieux approprié de capitaux, la vulgarisation des moyens de production, la facilité et le développement des transports sont autant de conditions peu favorables à l'extension de la petite propriété rurale dans les pays anciennement cultivés ; elles contribuent, en revanche, à donner la suprématie à la grande exploitation agricole. Pour lutter contre ces causes d'infériorité, il faut que le paysan devienne chaque jour plus capable, qu'il se tienne au courant des procédés nouveaux, des progrès de toutes sortes concernant son exploitation et une institution comme celle du *Homestead* qui tendrait à le préserver des suites de son inertie, de son indolence ou de son incapacité doit être considérée comme inutile ou dangereuse.

Les biens doivent circuler librement, la propriété ne saurait être un privilège. Il faut qu'elle soit accessible à tous ceux qui sont en mesure de l'acquérir, et l'immobiliser entre les mains de quelques-uns est contraire à l'intérêt économique et à l'intérêt de l'Etat qui perdra les droits de mutation auxquels donnent lieu les transmissions de la propriété.

4° Telle est la thèse soutenue par bon nombre d'éco-

nomistes qui, n'envisageant que la libre circulation de la propriété foncière, condamnent toutes les entraves qui, comme les majorats, les substitutions, s'opposent à cet essor de la propriété. En est-il vraiment de même pour le *Homestead* ? L'insaisissabilité n'est pas l'inaliénabilité ; la première s'oppose à une vente forcée, la seconde à une vente amiable ; la différence entre les deux situations est sensible. « Autre chose, a-t-on dit, est la stabilité des foyers, autre chose leur immobilisation. Si la première est souhaitable, ce serait se mettre en contradiction avec toutes les tendances du siècle que de vouloir réaliser législativement la seconde (1). »

La petite propriété foncière est-elle appelée à disparaître, comme on veut bien le dire ? S'il en était ainsi, ce n'est pas la constitution du bien de famille qui pourrait arrêter cet élan.

Si nous interrogeons les statistiques du ministère de l'Agriculture, nous constatons que de 1862 à 1892, le nombre des grandes exploitations a diminué tandis que celui des moyennes et des petites exploitations a considérablement augmenté. Depuis 1892 la moyenne et la petite exploitations n'ont fait que gagner du terrain sur la grande et aussi sur la très petite exploitation. Ces indications de la statistique sont corroborées par divers travaux (2) qui nous montrent qu'en France, loin

1. S. Vidal, *L'institution du Homestead*.

2. *La propriété paysanne*, par A. Souchon. — *La propriété rurale en France*, Flour de Saint-Genis.

de se concentrer, les exploitations rurales tendent à se démembrer.

D'un autre côté, si réellement la petite exploitation est inférieure à la grande, ainsi que l'affirment toute une série d'économistes, cette infériorité a dû avoir sa répercussion sur la valeur vénale de l'une et de l'autre. Or, au cours du siècle dernier, la valeur vénale de la grande propriété ne s'est accrue que de moitié pendant que celle de la moyenne et de la petite propriétés triplait et quadruplait.

Il se peut que, dans certains pays, les grandes exploitations se montrent supérieures aux petites, bien qu'actuellement la raréfaction de la main-d'œuvre soit une gêne considérable pour le grand propriétaire ; il se peut que, dans ce pays, pour l'agriculture, comme d'ailleurs pour l'industrie, l'avenir soit dans la concentration des cultures, dans les grands domaines dirigés et exploités avec les moyens les plus perfectionnés de la science. Mais en France, il n'en est pas tout à fait ainsi. La petite exploitation, grâce aux syndicats et aux coopératives, peut se procurer l'outillage et les engrais à bon compte ; la diffusion par les sociétés d'agriculture des progrès susceptibles d'être réalisés permet aux paysans de connaître les besoins du marché et de profiter des circonstances les plus avantageuses. L'organisation du crédit agricole leur fournit des capitaux à assez bon compte et les encouragements de toutes sortes donnés par l'Etat leur facilitent la tâche.

Une enquête récente (1), poursuivie par le ministre de l'Agriculture avec le concours des chambres de notaires et des professeurs départementaux d'agriculture, confirme les données de la statistique.

Sur les 87 départements, deux seulement, l'Eure et la Seine-et-Marne, nous présentent une concentration de la propriété. La petite propriété tend à diminuer de plus en plus dans l'Eure au profit surtout de la moyenne propriété ; le nombre des petits propriétaires a considérablement diminué. De même en Seine-et-Marne : les grandes propriétés ont augmenté sinon comme nombre, du moins comme étendue, par suite du voisinage de Paris et de l'existence de grands domaines de chasse.

En dehors de ces deux départements, il n'est guère que certaines régions où la grande propriété ait empiété sur la petite. Le nombre des petits propriétaires a augmenté depuis vingt ans et la surface totale de la petite propriété s'est développée, suivant les départements, dans de notables proportions.

Les enquêtes monographiques du ministère de l'Agriculture nous montrent encore qu'au point de vue des moyens de production, la petite culture, comparée à la grande, lui est supérieure dans la moitié des départements. Dans d'autres départements, la petite exploitation, tout en étant inférieure à la grande, au point de

1. *Enquêtes monographiques sur la petite propriété rurale en France publiées par le ministère de l'Agriculture (1908-1909).*

vue des moyens de production, lui est supérieure en ce qui concerne les résultats économiques obtenus, en sorte que l'on peut conclure, avec le ministre de l'Agriculture lui-même, que la petite culture se trouve actuellement en France dans un état de supériorité marquée.

Les adversaires du *Homestead* prétendent que le paysan qui a mal géré son bien doit en être dessaisi ; et cela dans un intérêt de prospérité nationale, mais, en bonne logique, ne faudrait-il pas décréter que toute personne qui ne tire aucun produit de son immeuble doit en être dépossédée ? Les grands propriétaires qui font de leur domaine des parcs d'agrément et des terrains de chasse rendent-ils leur domaine fructueux au seul point de vue économique ? Est-ce une raison pour les condamner ? En supposant qu'il ne la cultive pas toujours bien, il est juste de conserver au paysan sa terre et avec elle sa maison, afin de lui laisser la latitude de se relever. La Société n'offre-t-elle pas, même à ceux qui n'ont rien fait pour elle, comme les mendiants et vagabonds, l'abri tutélaire de l'asile et de l'hospice ?

Nous venons, dans cette première partie de notre étude, de voir comment le principe du bien de famille s'était introduit dans notre législation ; nous avons examiné les avantages qui, selon nous, paraissent devoir militer en sa faveur et les objections que ses adversaires lui opposaient. Il nous reste à voir maintenant dans quelle mesure la loi du 13 juillet 1909 a

appliqué ce principe, les conditions imposées à sa mise en exercice, pour remplir, sans le dépasser, le but que le législateur se proposait d'atteindre.

Deuxième Partie

LA LOI DU 12 JUILLET 1909

LE BIEN DE FAMILLE

La loi du 12 juillet 1909 sur la constitution d'un bien de famille insaisissable comprend deux titres : le premier est relatif à la *constitution* du bien, et le second au *régime légal* auquel il est soumis.

Cette division est rationnelle et c'est celle que nous adopterons. Elle comportera toutefois plusieurs subdivisions nécessaires à la clarté de l'exposé du sujet.

PRÉAMBULE

Définition du bien de famille

Avant tout, il convient de définir le bien de famille. Cette définition ne se trouve pas dans la loi. L'article 1^{er} dit simplement que c'est un « bien insaisissable ».

Il ne nous montre qu'un des caractères, le principal,

il est vrai, du bien de famille, mais ce n'est pas le seul. L'étude détaillée de la loi nous les fera connaître, mais il importe de les bien mettre en relief dès le début et de les présenter comme autant d'idées conductrices destinées à nous guider dans l'examen méthodique des dispositions de la loi.

Nous adopterons volontiers la définition que donnent du *Homestead* ou bien de famille MM. Léon Say et Chailley-Bert dans leur *Dictionnaire d'Economie politique* au mot *Homestead*. « Les économistes européens, disent-ils, entendent par l'institution du *Homestead* l'ensemble des dispositions légales qui exemptent de la saisie pour dettes la propriété immobilière sur laquelle une famille a son habitation, et qui exigent pour l'aliénation ou l'hypothèque de cette propriété le consentement de la femme. » Nous avons ici, en effet, les trois principaux signes distinctifs de l'institution : résidence effective de la famille (1), insaisissabilité du bien, inaliénabilité relative.

Il semble que ce soient là les conditions essentielles à tout bien de famille, tel qu'il a été organisé par la loi du 12 juillet 1909, car elle passe sous silence les dispositions destinées à assurer la transmission intégrale du

1. « La petite propriété, celle que nous appelons bien de famille, est celle qui est exploitée par la famille et pour elle, qui est, par usage et par destination, vouée à son service ». Proposition de loi Lemire, Aimond, Alicot, Anthime Ménard, etc., 23 juin 1898, p. 2.

bien de famille après le décès du propriétaire. Aussi, proposons-nous d'y ajouter le membre de phrase suivant : « et qui tendent à favoriser sa transmission intégrale après décès ».

Nous croyons ainsi posséder une définition aussi complète que possible du bien de famille créé par la loi du 12 juillet 1909.

Sous ce dernier rapport, le bien de famille français diffère assez sensiblement du *Homestead* américain. Ce dernier présente bien les trois premières conditions : habitation de la famille, insaisissabilité et inaliénabilité subordonnée au consentement du conjoint, mais il n'est soumis à aucun régime spécial pour sa transmission après décès.

Nous allons examiner successivement les points suivants :

- 1° Qui peut constituer un bien de famille ?
- 2° En quoi consiste le bien de famille ?
- 3° Comment est-il constitué ?
- 4° Précautions prises pour sauvegarder les droits des tiers.

TITRE PREMIER

CONSTITUTION DU BIEN DE FAMILLE

CHAPITRE PREMIER

Qui peut constituer un bien de famille ?

§ 1. — *Observations préliminaires*

Tout d'abord une observation se présente ici, c'est qu'un immeuble ne saurait être soumis au régime institué par la loi du 12 juillet 1909 sans le consentement du propriétaire. Ce régime n'est pas *imposé* par la loi, mais simplement *offert* par elle comme une faculté ou un bénéfice, et il faut qu'il soit accepté expressément par le propriétaire en vertu d'une déclaration expresse et formelle (1).

1. A cet égard toutes les propositions de loi émanant de l'initiative parlementaire, même celles qui présentaient le régime du bien de famille comme une extension de l'application de l'article 592 du Code de procédure civile (Proposition Hubbard-Berteaux, 19 juin 1893. — Vacher, 21 novembre 1898) subordonnaient l'insaisissabilité du bien de famille à une *déclaration* préalable du propriétaire. « Ce système, dit M. P. Bureau (*Le Homestead*, 1895, p. 326), qui a l'avantage de respecter la

D'autre part, les dispositions légales qui régissent le bien de famille constituent autant de dérogations au droit commun. Il résulte de là que, dans les questions douteuses, l'*interprétation stricte* devra s'imposer. Cependant, et conformément d'ailleurs aux principes généraux du droit, nous ne devons pas oublier non plus que le doute doit toujours profiter au débiteur.

Enfin, la loi n'a pas pour objet de faciliter l'acquisition de petites propriétés par les ouvriers et les paysans, c'est là l'objet des lois des 30 novembre 1894. 12 avril 1906 et 10 avril 1908.

La loi a pour but de *conserver* au petit propriétaire le domaine où il abrite sa famille et qui sert à sa subsistance en le protégeant contre sa propre imprévoyance. Son but est surtout *préventif* ; c'est de prévenir la ruine de celui qui possède, plutôt que de procurer les moyens d'acquérir à celui qui ne possède pas encore ; il n'est pas d'aider à la constitution de la petite propriété, mais d'en empêcher la destruction. La loi vient ainsi compléter, comme nous l'avons vu, l'œuvre du législateur de 1894 et de 1906. La petite propriété une fois constituée, il restait en effet à la protéger contre les dangers qui la menaçaient. « Elle est comme un arbre mal affermi, disait

liberté individuelle de chacun, risque d'ôter toute efficacité au remède social que l'on préconise. Peu de propriétaires se soucieront de porter par une déclaration publique une atteinte à leur crédit, et la méfiance soupçonneuse du paysan le conduirait trop souvent à n'apprécier le bienfait de la loi qu'au moment où l'accumulation des dettes ne permettrait plus d'échapper à la saisie prochaine. »

M. Lemire dans son rapport au nom de la Commission d'Agriculture, qui n'a pas assez de racines et à qui il faut un tuteur ».

§ 2. — *Personnes qui peuvent constituer leur immeuble en bien de famille*

A la lumière de ces principes, nous allons passer à l'examen des articles de la loi.

Revenons à notre premier point : qui peut constituer un bien de famille ?

1. — C'EST LA FAMILLE QUE LA LOI ENTEND PROTÉGER
ET NON LE CHEF DE FAMILLE

L'article 1^{er} nous répond : « Il peut être constitué au profit de *toute famille*... » C'est donc l'intérêt de la famille seule que le législateur a eu en vue, bien plutôt que l'intérêt du constituant lui-même : « La jeune famille, dit M. Léveillé, a désormais trouvé son nid, qui abritera plus tard, comme un asile inviolable, la veuve et les enfants mineurs. La prévoyance du père, intelligemment secondée par le législateur, garantit ainsi le sort de toute la couvée. L'institution américaine prémunit le groupe familial tout entier contre les désastres possibles ; elle est la dot du ménage qui se fonde, elle est la protection des berceaux futurs. » La législation amé-

ricaine procède de la même idée fondamentale : protéger la famille dans l'intérêt de l'Etat et lui conserver un abri. Si cette protection profite aussi au débiteur, c'est accessoirement et par contre-coup, par suite de « l'impossibilité où l'on se trouve de séparer, dans l'application de l'immunité légale, des personnes qui mènent une vie commune ». Le chef de famille n'a, par lui-même, aucun titre à cette immunité légale. Dès que la famille vient à disparaître ou à se séparer, le privilège cesse. Aussi, les tribunaux américains ont-ils toujours refusé l'immunité du *Homestead* à celui qui n'était plus à la tête d'une famille, par exemple au mari veuf dont les enfants sont majeurs ou mariés, ou qui, même mineurs, ne vivent plus avec lui sous le même toit (P. Bureau, *op. cit.*, p. 91-92).

Au point de vue de l'application de la loi, le mot famille a d'ailleurs un sens restreint. Ce n'est point l'ensemble des parents au degré successible que la loi considère pour la dévolution successorale, c'est le groupe limité des personnes que doit abriter le foyer domestique, c'est-à-dire les *familiaux* : celui qui a constitué le bien de famille, son conjoint s'il est vivant et les enfants mineurs, toutes personnes énumérées à l'article 3. « La loi, ne prétendant protéger que le toit familial, est faite uniquement pour ceux qu'il doit couvrir. »

II. — LA FAMILLE NATURELLE EST ÉGALEMENT COMPRISE
DANS LES PRÉVISIONS DU LÉGISLATEUR

La proposition Lemire de 1894 réservait ce droit à la seule famille légitime, à « toute personne française investie de la puissance paternelle dérivant d'une *filiation légitime* » (Art. 2). Elle laissait de côté les enfants naturels reconnus ou non reconnus : « Nous estimons, disait M. Raymond Gendre, que la proposition aurait pu aller jusque-là » (Rapport sommaire au nom de la huitième Commission d'initiative parlementaire). La rédaction définitive ne reproduit pas cette restriction, et les termes de la loi sont assez larges pour comprendre dans son application, non seulement la famille légitime, mais encore la famille naturelle. C'est d'ailleurs ce qui résulte du paragraphe 5 de l'article 3.

III. — LA QUESTION DES ÉTRANGERS. — ILS SONT ADMIS
AU BÉNÉFICE DE LA LOI

Les premiers promoteurs de la loi entendaient exclure du bénéfice de ses dispositions les étrangers. C'est ainsi que la proposition de loi de M. Léveillé réservait aux seuls Français la faculté de fonder un bien de famille sans exiger, d'ailleurs, qu'ils fussent mariés. Tout Français, même célibataire, devait bénéficier de ce droit. Cette exclusion des étrangers, réclamée aussi par

MM. Hubbard et Berteaux, avait été approuvée par la Chambre des députés dans le projet de loi voté par elle le 17 août 1906. « Le Français qui veut fonder un bien insaisissable de famille... », disait l'article 1^{er} de ce projet (1).

La Commission d'agriculture constituée en 1908 pour l'étude de toutes les questions tendant au développement de l'industrie agricole, et à laquelle, sur la proposition de MM. Morillon, Condreuse, etc., avait été renvoyé le projet de loi sur le *Homestead*, avait discuté assez vivement la question de savoir si l'on devait reconnaître au chef de famille étranger, domicilié en France, l'aptitude à constituer un bien de famille. La majorité de la commission s'était prononcée pour l'affirmative, et son rapporteur, M. Lemire, s'était fait, en ces termes, son porte-parole : « C'est à bon escient, suivant nous, qu'elle n'a pas exigé du constituant la qualité de Français. Il ne faut pas l'oublier, en effet, le bien de famille est créé dans l'intérêt primordial, non des constituants, mais des enfants *nés et à naître*. Or, à supposer un étranger établi en France, de deux choses l'une, ou il est né lui-même en France, et ses enfants

1. La proposition Hubbard et Berteaux établissait toutefois une différence entre le chef de famille et les autres citoyens, au point de vue de l'importance du bien qu'il pouvait constituer insaisissable. Le maximum de valeur fixée pour les premiers était de 25.000 francs, tandis qu'il n'était que de 5.000 pour les seconds, c'est-à-dire d'une valeur cinq fois moindre.

qui viendront à y naître seront Français sans retour ; ou il est né à l'étranger et ses enfants nés en France seront appelés à la nationalité française, pourvu qu'à leur majorité ils aient conservé en France leur domicile ; or, il est à croire que la plupart d'entre eux, soit parce qu'ils sont pauvres et n'ont pas le moyen de quitter le pays, soit surtout parce que leur mère étant Française, ils n'auront aucune envie d'aller ailleurs, opteront pour la France. Il a paru juste de ne pas exclure ces Français éventuels du bénéfice de la loi nouvelle. »

« En admettant, disait encore M. Guillier, rapporteur du projet au Sénat, que certains conservent leur nationalité étrangère, cette éventualité exceptionnelle ne doit pas laisser tous les étrangers établis en France en dehors d'une législation qui touche, non au statut personnel, mais au régime des immeubles situés sur le territoire français. » (Sénat, 10 nov. 1908.) Lorsque le texte vint en discussion devant le Sénat, une restriction y fut apportée à la suite d'un amendement de M. Goujon, et le bénéfice de la loi fut limité aux seuls étrangers admis à établir leur domicile en France, conformément à l'article 13 du Code civil. En réalité, cette addition ne changeait rien à la situation puisque la jouissance de tous les droits civils est subordonnée, pour les étrangers, à cette autorisation.

IV. — EST-IL NÉCESSAIRE D'AVOIR LA QUALITÉ
DE PROPRIÉTAIRE ?

Pour pouvoir constituer un bien de famille, est-il nécessaire d'avoir la qualité de propriétaire ?

En Amérique, cette condition n'est point exigée ; l'usufruitier, voire même le simple locataire ont également cette faculté. C'est même là un des côtés étranges de la législation américaine (1).

En France, au contraire, bien que la loi du 12 juillet 1909 ne le dise pas expressément, il semble bien que l'on doive induire cette condition de l'ensemble de ses dispositions.

La loi a été surtout faite en vue de favoriser la petite *propriété* et de procurer à la famille une stabilité qui lui manquait ; or, le droit de propriété est seul susceptible de produire un tel résultat.

D'ailleurs, si le simple usufruitier avait pu constituer en bien de famille l'immeuble dont il a l'usufruit,

1. « Les tribunaux américains, dit M. Paul Bureau (*Le Homestead*, 1865, p. 81), nous donnent sur ce point une formule aussi précise que compréhensive. Quel que soit le droit du débiteur qui puisse être saisi pour le paiement de ces dettes, ou qui puisse faire, de sa part, l'objet d'une aliénation volontaire, l'immunité du *Homestead* peut être invoquée avec succès contre toute personne. Celui donc qui a un droit d'usufruit, soit pour la durée de sa vie, soit pour un temps déterminé, peut invoquer cette immunité aussi bien que celui qui n'a qu'un simple droit de possession ; bien plus, le possesseur de mauvaise foi lui-même, celui que le droit appelle *prædo*, peut y prétendre également contre toute personne, sauf naturellement contre le véritable propriétaire. »

point n'eut été besoin de prévoir dans ce cas sa dévolution aux héritiers, l'usufruit s'éteignant au décès de son titulaire.

D'autre part, la loi sur le bien de famille nous apparaît comme le complément de celles du 30 novembre 1894, du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908. Ces lois ont eu pour but de faciliter aux ouvriers et aux paysans l'acquisition d'un petit domaine ; la loi du 12 juillet 1909 vient en quelque sorte consolider cette acquisition et en assurer la transmission héréditaire. Or, les lois sur les habitations à bon marché ont eu en vue l'acquisition de la *propriété*. Seul, le droit de propriété peut justifier la sollicitude du législateur en l'occurrence, parce que seul il est capable de retenir l'homme sur le sol, ce qui est un des buts que l'on s'est proposé. « Le projet de loi, disait M. Ruau dans l'exposé des motifs, sera le complément, la continuation de l'œuvre entreprise par la loi sur les habitations à bon marché. Il vient après elle, lorsque la construction achevée, le petit cultivateur ou l'artisan des villes est devenu *propriétaire*. De ce que cette loi a fait naître, il garantit la conservation, tant que dure le mariage. » (Ch. des députés, séance du 31 janvier 1905.)

En outre, et comme nous l'avons dit, il s'agit ici d'une loi dérogeant au droit commun, et, par conséquent, ses dispositions ne doivent point être étendues arbitrairement aux cas qu'elle n'a pas expressément prévus. Nous n'en

pensons pas moins que le législateur aurait dû s'expliquer sur ce point, qu'il eût coupé court aux controverses possibles, car, en définitive, on ne voit point pourquoi, *a priori*, le simple usufruitier ne serait pas fondé à invoquer le bénéfice de la loi, la famille pouvant aussi bien avoir intérêt à ce que le bien sujet à l'usufruit soit protégé contre une saisie possible que lorsqu'il appartient en propriété au constituant (1).

V. — EXCLUSION DU PROPRIÉTAIRE PAR INDIVIS

La propriété indivise est exclue du bénéfice de la loi (art. 2). Il faut donc non seulement être propriétaire, mais encore être propriétaire exclusif d'un domaine délimité ou d'une portion divise de ce domaine. Nous retrouvons ce point au chapitre II.

1. En Amérique, même le simple locataire peut encore s'abriter sous les lois du *Homestead*, le bail n'eût-il qu'un an de durée : en effet, nous disent les tribunaux américains, « la femme et les enfants sont intéressés à la conservation de ce foyer temporaire ». À la vérité, ce cas n'offre pratiquement qu'un intérêt secondaire, car le *Homestead right* ne prévalant jamais contre celui de qui on tient le droit qu'il protège, le locataire ne pourra conserver les lieux loués qu'à la condition de continuer à payer le loyer ; mais du moins tout autre créancier ne pourrait-il pas saisir et faire vendre le droit au bail de son débiteur (ce qui présenterait de l'intérêt dans le cas où la valeur locative de l'immeuble aurait augmenté), ni surtout, ce qui est d'une application plus générale, saisir la récolte de l'année, qui jouit, par extension, du privilège accordé au *Homestead* sur lequel elle a poussé... Les lois du *Homestead* n'ont d'autre but que de protéger le foyer *actuel* de la famille, sans rechercher s'il existait hier, ni s'il existera demain ». (L. Bureau, *op. cit.*, p. 81 et 82.)

VI. — COMPRÉHENSION TROP RESTREINTE DE L'EXPRESSION :

« CHEF DE FAMILLE »

Les travaux préparatoires paraissaient réserver aux seuls *chefs de famille* le privilège du *Homestead*. L'article 3 du projet Lemire précisait ce qu'on devait entendre par chef de famille au point de vue de l'application de la loi. « Sont réputés chefs de famille toute personne mariée avec ou sans enfants, tout veuf ou veuve avec enfants, toute personne divorcée avec enfants. » L'expression « chefs de famille » n'a pas été maintenue dans la loi, car elle eût été trop restrictive, laissant en dehors d'elle certaines catégories de personnes que le législateur a voulu faire participer au privilège créé par lui. C'est ainsi qu'ont été assimilés aux chefs de famille les aïeuls, les parents d'un enfant naturel, les auteurs de libéralités. Pour le survivant des époux ou l'époux divorcé, on a spécifié qu'il existât des enfants mineurs et que la constitution portât sur des biens lui appartenant en propre.

VII. — APTITUDE DES PERSONNES MARIÉES. — CARACTÈRE DE L'ACTE DE CONSTITUTION : C'EST UN ACTE D'ADMINISTRATION. — CONSENTEMENT DE LA FEMME, SA CAPACITÉ EST ÉTENDUE SOUS CE RAPPORT.

D'après l'article 3, la constitution du bien de famille est permise aux personnes mariées, qu'elles aient ou

non des enfants. Il eût été illogique de subordonner le droit de constitution à l'existence d'un ou de plusieurs enfants ; car il faut permettre à de jeunes époux de faire un tel acte de prévoyance dès le début du mariage, sans attendre la survenance d'un enfant.

La constitution du bien de famille est considérée par le législateur comme un acte d'*administration*. Cela étant, et conformément d'ailleurs aux principes généraux du droit, elle est permise au mari, tant sur ses biens personnels que sur ceux de la communauté, et, en outre, sur les biens qui appartiennent à sa femme et dont il a l'administration ; mais, dans ce dernier cas, la loi exige qu'il obtienne le consentement de sa femme. On a fait observer, pour justifier cette limitation des droits du mari, que les effets de la constitution pouvaient se prolonger après le mariage, et que, par suite, bien qu'il s'agisse seulement d'un acte d'administration, la femme devait être appelée à donner son approbation à un acte susceptible d'engager son avenir (1).

La constitution est également permise à la femme sur les biens dont l'administration lui a été réservée, par exemple les paraphernaux sous le régime dotal (art. 1576) ; les biens dont elle a l'administration sous

1. Ce motif paraît n'être qu'un prétexte, car il y a des actes d'administration qui peuvent engager l'avenir de la femme après la dissolution du mariage, et que le mari a néanmoins le droit de faire seul, par exemple les baux de neuf ans. En réalité, il ne faut voir là qu'une manifestation de plus de la tendance du législateur à émanciper la femme mariée.

les régimes exclusifs de la communauté (art. 1536), sous la communauté légale, les immeubles qui lui ont été donnés ou légués sous cette condition.

Et ici, la loi dispense la femme de l'autorisation du mari ou de justice. Nous voyons ici, en passant, une nouvelle manifestation de l'esprit moderne, touchant l'indépendance de la femme mariée, une réaction contre la tendance des tribunaux à aggraver l'incapacité de la femme mariée.

On veut que la femme puisse soustraire aux atteintes d'un mari dissipateur, ivrogne ou débauché, la maison destinée à abriter la famille. Obliger la femme à obtenir le consentement de son mari, c'est rendre le bénéfice de la loi illusoire dans un cas précisément où son action est le plus nécessaire.

VIII. — APTITUDE DES PERSONNES, MÊME NON MARIÉES, AYANT A LEUR CHARGE DES ENFANTS MINEURS EN VERTU D'UNE OBLIGATION LÉGALE

La constitution du bien de famille est encore permise aux personnes même non mariées ayant à leur charge des enfants mineurs, en vertu d'une obligation légale, à savoir :

A. — Au survivant des époux ou à l'époux divorcé, s'il existe des enfants mineurs, et seulement sur ses biens personnels (1) ;

1. Cependant, puisqu'il s'agit d'un acte d'administration, pourquoi le

B. — A l'aïeul ou à l'aïeule qui recueille ses petits-enfants orphelins de père et de mère, ou moralement abandonnés. Ils sont soumis l'un et l'autre aux mêmes règles que les époux, en ce qui concerne les biens qu'ils peuvent soumettre au régime organisé par la loi.

C. — Au père ou à la mère d'un enfant naturel reconnu ou d'un enfant adopté, à la condition qu'ils n'aient pas de descendants légitimes.

IX. — APTITUDES DES PERSONNES ÉTRANGÈRES A LA FAMILLE ET
QUI ACQUIÈRENT DANS L'ACTE MÊME DE CONSTITUTION LA QUALITÉ DE BIENFAITEURS

Peut encore constituer un bien de famille toute personne étrangère à la famille et qui acquiert par l'acte même de constitution la qualité de bienfaiteur ; ou, pour employer les termes de la loi, toute personne capable de disposer, qui veut constituer un bien de famille au profit d'une autre personne réunissant elle-même les conditions exigées par la loi pour pouvoir le constituer.

Cette dernière catégorie de personnes aptes à constituer un bien de famille a été ajoutée par la commission sénatoriale chargée d'examiner le projet voté par la Chambre des députés. On a voulu favoriser les libéralités faites en vue de l'établissement d'un jeune homme

survivant des père et mère ne pourrait-il pas, en vertu de ses pouvoirs de tuteur ou de tutrice, constituer en bien de famille un immeuble appartenant à son enfant ?

et d'une jeune fille. « Un parent, même un étranger, peut vouloir créer le nid d'une famille qui va naître et assurer à un ménage la stabilité d'un foyer. Votre commission a estimé que ce bienfaiteur devait pouvoir, par l'acte même constatant sa libéralité, imprimer à l'immeuble qu'il abandonne, le caractère de bien de famille. Ce ne sera qu'une forme de don ou legs sous condition. La constitution ainsi établie directement par le donateur ou le testateur évitera le second acte que devrait faire la personne gratifiée pour s'assurer le bénéfice de l'insaisissabilité. » (Rapport Guillier, 10 novembre 1908.)

Ces libéralités peuvent s'adresser à l'une des catégories précédentes, puisqu'il faut que la personne gratifiée remplisse elle-même les conditions requises pour faire une semblable constitution. Mais pourraient-elles aussi s'adresser à de futurs époux et être constatées dans leur contrat de mariage ? Nous le croyons, car les stipulations faites dans les contrats de mariage ne deviennent définitives que par la conclusion du mariage auquel elles sont subordonnées. Donc, à partir de ce moment, les époux peuvent constituer un bien de famille et, comme la libéralité n'a d'effet qu'à ce moment, elle s'adresse valablement à eux en vertu du dernier paragraphe de l'article 3 (1).

1. Une question a été posée à ce sujet par M. de Gailhard-Bancel au ministre de l'Agriculture. Ce dernier a répondu dans le sens que nous indiquons, ajoutant que la question serait résolue expressément par le décret en préparation.

L'institution du *Homestead*, disait M. Léveillé dans sa proposition de loi de 1895, est la dot du ménage qui se fonde ; elle est la protection des berceaux futurs.

Cette faculté accordée par la loi du 12 juillet 1909 aux personnes même non parentes de donner cette forme spéciale à leur libéralité est inconnue de la législation américaine. « Les magistrats américains, écrit M. Bureau (*op. cit.*, p. 85), nous répètent à l'envi que les lois du *Homestead* n'ont pas pour but d'encourager ni de favoriser les actes charitables, mais surtout de conserver les foyers des parents et des enfants vivant ensemble (1). »

Le bien de famille créé par la loi de 1909 a été destiné surtout à favoriser les petits propriétaires. C'est en réalité une institution à l'usage des classes moyennes et pauvres, et le législateur a cherché à y intéresser les personnes riches en ouvrant une voie nouvelle à leur activité charitable. On voit ici encore l'idée de solidarité sociale qui tend à pénétrer presque toutes les lois faites dans l'intérêt des classes populaires. L'objectif principal de la loi de 1909, c'est la protection de ceux qui vivent du travail de leurs mains, c'est-à-dire des

1. « Les lois du *Homestead* ne sont pas instituées pour secourir charitablement des débiteurs sans ressources, autrement, la loi ferait entre les différentes catégories de débiteurs une distinction haineuse, en excluant de son secours charitable les débiteurs qui n'ont pas de famille, et cette exclusion serait particulièrement odieuse à l'égard des filles sans ressources. » (P. Bureau, *ibid.*, p. 90.)

paysans et des ouvriers. Sous ce rapport, elle a bien une relation étroite avec l'article 592 du Code de procédure qui met les objets, aliments et outils indispensables à l'existence du débiteur à l'abri des poursuites de ses créanciers. Nous retrouverons cette question plus loin.

CHAPITRE II

En quoi consiste le bien de famille ?

I. — D'une manière générale, on peut dire que le bien de famille est ce qui sert d'habitation et de moyen de subsistance aux membres de la famille, aux familiaux.

« C'est, dit M. Lemire (Rapport du 6 juillet 1900), ce qui lui donne le chez soi, la vie en commun avec sa provision d'air et de lumière, avec le jardin attenant ou séparé, mais situé dans le voisinage où l'on peut se récréer ensemble, dont on peut cueillir les fruits et faire l'exploitation. » C'est ce que les Anglais et les Américains appellent le *Home*, ce que nous appelons le *foyer familial*.

Par conséquent, le bien de famille comprend d'abord la maison ou la portion de maison qui sert d'habitation au groupe familial.

Il peut aussi comprendre des terres attenantes à la maison ou tout au moins suffisamment rapprochées pour pouvoir en être considérées comme une dépendance. C'est, pour employer encore les expressions de M. Lemire,

« le nid et le coin de terre qui fait vivre et qui aide à vivre ». C'est, en un mot, le *Homestead*, c'est-à-dire l'habitation familiale, le foyer, l'abri de la famille avec ses accessoires et dépendances.

II.—Le bien de famille pourrait-il consister simplement en terres possédées et cultivées sans maison ? On l'avait proposé, parce que beaucoup d'ouvriers ou d'employés commencent d'abord par acquérir le terrain où ils veulent s'établir, et en font un jardin où ils vont se délasser aux jours de repos ; ce n'est qu'ensuite qu'ils construisent la maison, lorsqu'ils ont réalisé des économies suffisantes, ou lorsque le moment de la retraite a sonné et qu'ils sont assurés de ne plus être contrainsts de se déplacer.

Le législateur n'a pas admis cette extension à la notion du *Homestead* (1). C'est qu'en effet la condition

1. « Tant que la maison n'est pas édifiée et habitée, il ne peut être question d'appliquer à l'immeuble dont elle fera un jour partie le régime du bien de famille. »

« La loi projetée n'a pas pour objet essentiel de provoquer et de protéger les économies ainsi réalisées, quelque méritoires que soient les efforts faits dans cet esprit de prévoyance. »

« Destinée à assurer l'inviolabilité du foyer, elle ne peut jouer que lorsque ce foyer est lui-même constitué, et on ne peut pas considérer qu'il existe quand on est en présence d'une simple terre plus ou moins étendue. »

Dans son rapport au nom de la Commission d'Agriculture (22 juin 1909) M. Vigouroux critique cette restriction : « Nous ne devons pas perdre de vue le but poursuivi par le législateur qui est de protéger la petite propriété rurale, aussi bien dans l'intérêt de la famille que dans l'intérêt général. M. Guillier l'a dit lui-même au Sénat : « Le but du pro

primordiale, le *sine qua non* du bien de famille, c'est l'occupation réelle, effective, actuelle, de l'immeuble par la famille. Là où n'est pas le domicile, la résidence habituelle des familiaux, on ne peut pas dire qu'il y a bien de famille. On conçoit donc que le législateur ait fait de la maison la partie essentielle du bien de famille. Et sous ce rapport, l'institution française diffère encore du *Homestead* américain.

En Amérique, il n'est pas nécessaire que la résidence familiale « soit manifestée par la construction d'une véritable maison. La tente du *squatter*, le toit de l'immigrant qui vient d'ajuster ensemble quelques planches pour se mettre à l'abri de la pluie ou de la neige, le *log house*

« jet c'est d'enrayer le plus possible l'exode des champs vers les villes. » Or, souvent, le champ du petit cultivateur a pour lui autant d'importance que la maisonnette, sinon davantage. »

M. Viollette, dans sa proposition du 20 novembre 1902, disait déjà ? « Qu'est-ce en effet, le plus souvent, que la maison du petit cultivateur » une maisonnette rudimentaire, couverte en chaume, construite en torchis, et n'ayant presque aucune valeur intrinsèque. — La chaumière ce n'est pour ainsi dire rien — A la rigueur, s'il en était dépossédé, il pourrait sans grands frais, s'en construire une autre. Il n'aurait en tous cas que l'embarras du choix, dans certains pays, parmi celles abandonnées et sans maître. Il ne s'agit donc pas, pour le paysan de se loger, il s'agit de vivre, et c'est pour cela que ce qui est indispensable, c'est de lui assurer la propriété, non pas de son habitation, mais de son instrument de travail, c'est-à-dire du sol. S'il gagne sa vie, il trouvera toujours à se loger. »

Le 16 mars 1909, M. Pozzy présentait un amendement d'après lequel le bien de famille pouvait ne comprendre que des terres.

Dans la discussion du budget de l'Agriculture pour 1910, M. Lemire exprimait le regret que la loi du 12 juillet 1909 n'eût pas permis de constituer en bien de famille les propriétés non bâties.

du bûcheron constituent des *Homesteads* aussi parfaits aux yeux de la loi que la maison en planches avec soubassements de briques qui est le type ordinaire des constructions américaines ». (Bureau, *op. cit.*, p. 96.) Il suffit que le chef de famille ait l'intention bien déterminée de se fixer définitivement sur la terre exploitée par lui ; cette condition étant réalisée, peu importe le temps qu'a duré la résidence, ne fût-ce qu'un jour, cela suffit.

Ainsi, la maison d'habitation et toutes ses dépendances, voilà ce qui compose le bien de famille. Et par dépendances, il faut comprendre, non seulement les terres attenantes ou voisines, comme le jardin, les champs qui servent à la subsistance des membres de la famille, mais encore les granges, les étables et les autres bâtiments qui sont indispensables à l'exploitation du bien. On doit y ajouter les cheptels, les instruments aratoires, les fumiers, etc. et généralement tout ce que la loi range dans la catégorie des immeubles par destination.

« Le bien de famille, dit l'article 2, *pourra comprendre* soit une maison ou portion divisée de la maison, soit à la fois une maison et des terres attenantes ou voisines *occupées et exploitées* par la famille.

« La valeur dudit bien, y compris celle des cheptels et immeubles par destination, etc. »

L'expression « *pourra comprendre* » doit être interpré-

tée ici dans un sens restrictif. Le texte veut dire que le bien de famille ne comprendra que les catégories d'immeubles qu'il désigne, mais qu'il *pourra* comprendre soit seulement une maison, soit seulement une maison avec des terres attenantes, à l'exclusion des terres qui ne sont pas une dépendance de la maison d'habitation. Le mot *pourra* se réfère à la faculté laissée par le législateur de choisir entre ces deux sortes de biens.

D'autre part, les mots « terres attenantes ou voisines » doivent être pris dans le sens le plus large. L'amendement Pozzi, au Sénat, du 16 mars 1909, voulait que les terres fussent situées « sur le territoire de la même commune ou des communes limitrophes ». Cette rédaction n'a pas été admise. Les termes de la loi autorisent à penser qu'elle a permis de comprendre dans les biens de famille des terres même assez éloignées les unes des autres, comme le fait se produit assez fréquemment chez les petits cultivateurs. On ne voit pas pourquoi, en effet, la protection de la loi serait refusée à une famille dont les parcelles de terre seraient disséminées, alors qu'elle serait acquise à celles dont les terres seraient groupées ou rapprochées. « Pourquoi, dit M. Vigouroux, laisser échapper peut-être l'occasion de fixer sur le sol un paysan laborieux qui arrondirait son lopin de terre le mieux placé en aliénant au besoin les autres. » (Rapport du 22 juin 1900.)

III. — Une autre condition essentielle du bien de

famille est qu'il doit consister en un droit *divis*. Un immeuble possédé par *indivis* est exclu du bénéfice de la loi. C'est ce que répète formellement l'article 4 : « Le bien de famille ne peut être établi que sur un immeuble *non indivis*. »

L'indivision a toujours été vue par la loi avec défaveur, et si elle la tolère dans certains cas exceptionnels, c'est à raison des inconvénients plus grands qui résulteraient d'un partage opéré dans des circonstances défavorables. Nous verrons plus loin que la loi de 1909 a étendu encore cette tolérance, par faveur spéciale, pour la petite propriété rurale. Mais, en dehors de ces circonstances particulières, elle reste fidèle à son principe. D'ailleurs, dans le cas présent, l'indivision ne pourrait que compliquer la situation. Si l'on avait admis au bénéfice de l'insaisissabilité une quote-part indivise d'immeuble dont la valeur totale eût dépassé le maximum fixé par la loi, cet immeuble eût été saisissable pour partie et insaisissable pour l'autre partie. Le but de la loi qui est de conserver le bien à la famille eût été donc manqué, puisque la constitution n'aurait pas empêché la saisie et la vente de l'immeuble. En outre, au cas de plus-value, par suite d'amélioration apportée par le propriétaire indivis, que de complications pour déterminer la proportion dans laquelle cette plus-value aurait dû profiter à la portion insaisissable (art. 4 § 4). « Les situations nettes étant

les meilleures, dit le rapport Lemire, nous exigeons pour asseoir un droit exorbitant et exceptionnel comme celui de l'insaisissabilité, un bien déterminé dans son individualité propre, par exemple un rectangle de tant de mètres — ou tant de mètres à prendre sur la base nord du terrain — un étage ou deux d'une maison. »

IV. — *Détermination de la valeur du bien de famille.*

— Le bien de famille étant destiné à sauvegarder l'intégrité de la famille, en lui assurant la jouissance d'un foyer, et, d'autre part, les immunités dont l'a doté le législateur étant autant de dérogations au droit commun, il ne pouvait être question de soumettre à ce régime toutes les habitations, quelle qu'en fût l'importance, qui servaient de foyers à une famille. La loi veut protéger la *petite* propriété familiale, la seule, d'ailleurs, qui ait besoin de cette protection. « On ne saisit guère dit M. P. Bureau, en quoi le privilège de l'insaisissabilité peut intéresser celui qui possède une somptueuse habitation et qui jouit d'une grande fortune » (p. 128). La limitation est conforme au principe même de cette législation, « qui doit assurer à la famille, non un palais, mais un abri » (p. 130) (1).

1. Le législateur américain est parti d'un principe tout différent : il a décidé, à part quelques législations particulières à certains Etats, que tout *Homestead*, quelle que fût sa valeur, pouvait invoquer le bénéfice de l'insaisissabilité. Cela tient aux conditions économiques du pays et aux mœurs américaines. L'Américain du Nord ne se préoccupe pas de se réserver un patrimoine intangible pour les moments de crise ou d'infor-

Et, d'abord, la loi pose un principe qui s'offre tout naturellement à l'esprit : c'est qu'il ne peut être constitué plus d'un bien par famille. En effet, le foyer familial, celui qui sert de résidence habituelle, est unique.

C'est la conséquence nécessaire de cet autre principe que le bien de famille, pour bénéficier de l'immunité légale, doit être *occupé et exploité* par la famille (art. 2).

A. — Quant à la détermination de l'importance du bien, deux systèmes se trouvaient en présence : celui de la limitation en *étendue* et celui de la limitation en *valeur*.

Dans le premier système, l'importance du *Homestead* est évaluée en superficie, on dira, par exemple, qu'il ne pourra comprendre plus de tant d'hectares.

Ce système était impraticable, car il est évident que la valeur de la maison qui, dans la plupart des cas, forme l'élément principal, ne dépend que faiblement, surtout dans les villes, de l'étendue de la superficie du terrain occupé. Une maison somptueuse et riche, d'un prix considérable, peut ne couvrir qu'un

tune, il n'est point économe par tempérament comme le Français. D'autre part, il considère comme contraire au principe d'égalité inhérent à toute démocratie, toute loi qui ne doit s'appliquer qu'à une catégorie de citoyens. L'idée qui prévaut chez nous de favoriser les classes sociales les plus pauvres apparaît aux Américains comme injuste, « puisque le législateur se préoccupe de conserver un abri à la femme et aux enfants mineurs, le sort de ces dernières personnes n'est pas moins intéressant parce qu'elles ont à un moment donné goûté les charmes de l'opulence : on pourrait même soutenir qu'il l'est davantage » (p. 130).

espace restreint ou un terrain étendu, mais de peu de valeur.

Il est vrai que l'étendue en superficie aurait été variable suivant les pays ; on aurait pris pour base le prix des terrains dans les différentes localités ; mais, en outre que ces prix sont sujets à changement, et parfois même à des fluctuations incessantes, on eût abouti à une diversité extrême et à une confusion dans la base même de l'institution.

Or, il importe que cette base soit fixe et certaine.

La limitation en valeur comprend la fixation d'un prix que le bien de famille ne doit pas dépasser, suivant une estimation faite d'après des règles déterminées par le législateur, ou bien une évaluation basée sur le revenu net imposable à la contribution foncière. Ce dernier système a été adopté par la loi du 30 novembre 1894 pour les habitations à bon marché. Il eut pu, à coup sûr, fonctionner également pour l'évaluation des immeubles admis au bénéfice de l'insaisissabilité, tout au moins pour les propriétés bâties. Le législateur a préféré la fixation d'un prix invariable et uniforme. C'est le système préconisé par M. Lemire. « Il faut une règle fixe, dit-il, et comme rien n'est plus variable que la valeur du sol ou de la maison, on doit s'en tenir à une somme d'argent à laquelle l'immeuble correspondra. »

Le bien de famille aura donc une étendue variable en superficie. « Cette étendue ne peut pas être uniforme

pour un pays comme la France, où la terre change de valeur dans chaque province, dans chaque canton, dans chaque commune. Il n'y avait qu'un moyen d'arriver à une règle commune, c'était de fixer une somme d'argent que le bien ne pourrait dépasser. » (Rapport Lemire, du 6 juillet 1900.)

B. — Cette somme doit-elle être une somme globale, ou bien se composer de deux parts, la première correspondant à la valeur de l'immeuble, la seconde aux meubles garnissant la maison et aux outils de travail? Ce dernier système avait ses partisans, et voici les chiffres qui avaient été proposés :

Proposition Léveillé-Lebaudy : 10.000 francs pour l'immeuble ; 2.000 francs pour les meubles et outils.

Proposition L. Martin : 6.000 francs pour l'immeuble ; 2.000 francs pour les meubles et outils.

Proposition Vacher : 5.000 francs pour l'immeuble ; 1200 francs pour les meubles et outils.

Avant-projet du Gouvernement : 6.000 francs pour l'immeuble ; 1.500 francs pour les meubles et outils.

Le Conseil d'Etat, auquel le projet avait été soumis, fut d'avis qu'une disposition spéciale visant les meubles et outils professionnels ne devait pas être introduite dans une loi qui organisait un régime de faveur pour certains immeubles. Elle ne pouvait trouver place que dans une loi générale modifiant les règles de la saisie-exécution et de la faillite contenues dans les articles 592

et suivants du Code de procédure, et 469-474 et 576 du Code de commerce. Ces règles paraissent aujourd'hui, il est vrai, surannées, et les exemptions qu'elles prévoient sont considérées comme beaucoup trop parcimonieuses, mais ce n'est pas dans une loi à côté et par incidence que leur réforme peut être utilement opérée, c'est au siège même de la matière et par une loi spécialement faite dans ce but, ayant une portée générale, et pouvant *de plano* et sans formalités être invoquée par le débiteur malheureux.

Quant aux animaux et aux ustensiles aratoires ou autres destinés au service et à l'exploitation du fonds, leur qualité d'immeubles par destination devait les faire considérer comme une extension du bien de famille auxquels ils sont attachés, et participant, à ce titre, à la même immunité légale. Leur valeur devait donc entrer en ligne de compte dans l'estimation du bien de famille et dans la fixation du maximum à déterminer.

Telles sont les raisons pour lesquelles le législateur a écarté le système d'un double maximum s'appliquant, d'une part, à l'immeuble et, de l'autre, aux meubles et outils professionnels.

C. — Il a préféré adopter un chiffre global comprenant à la fois l'immeuble et les outils. Ici encore, les chiffres proposés variaient sensiblement : la proposition Hubbard le fixait à 25.000 francs, lorsque le constituant était chef de famille ; et à 5.000 pour les autres citoyens.

M. Lemire et la Commission de l'Agriculture le limitaient à 8.000 francs.

« Dès qu'on aborde cette question, dit M. Vigouroux, on voit apparaître, par l'opposition des solutions préconisées, les divergences de vues assez profondes qui existent dans la façon de concevoir le but et le fonctionnement de la réforme. Le projet n'est-il qu'une mesure d'humanité venant retrancher des rigueurs légales ce qui est nécessaire pour assurer un abri à la famille rurale, un maximum de 5.000 francs suffit ; si l'on veut au contraire faire bénéficier de l'institution la petite propriété foncière, le chiffre de 8.000 francs paraît indiqué.

C'est à ce dernier chiffre que l'on s'est définitivement rallié pour les motifs suivants : « A Paris, il est inférieur au capital du loyer minimum exempt de la contribution personnelle et mobilière. Dans la plupart des villes, il permet l'acquisition d'une maison avec petite cour, et, dans les campagnes, celle d'un hectare ou d'un demi-hectare de terre. »

« Ce chiffre paraît considérable dans les communes rurales, mais il est plutôt faible dans les villes manufacturières. »

« Il a paru préférable de s'en tenir à un chiffre unique, plutôt que d'adopter une échelle variable selon les localités. » (Rapport Lemire, 6 juillet 1900.)

Une autre considération a entraîné le choix du législa-

teur. Il a voulu, par ce chiffre de 8.000 francs, établir une sorte de contact avec la loi sur les habitations à bon marché, dont la loi nouvelle devait être en quelque sorte le complément.

M. Strauss proposait une solution plus simple et qui eût réalisé exactement sous ce rapport la concordance cherchée entre les lois envisagées. Le principe de l'insaisissabilité consacré par la loi sur le bien de famille eût été étendu à toutes les maisons jouissant des avantages accordés par celle du 12 avril 1906 sur les habitations à bon marché, sous les conditions imposées à l'article 5 de la loi. Par conséquent, toutes les maisons dites à bon marché, eussent été admises à jouir des bénéfices du *homestead*, même celles dont la valeur ou le prix de revient aurait dépassé 8.000 francs. Malheureusement, cette solution ne prévalut pas pour ce motif que les immeubles admis au régime du bien de famille devaient être libres de toute hypothèque, ce qui n'est pas le cas des maisons à bon marché, dont l'acquisition est réalisée par le paiement de la dernière annuité. Ce n'est donc qu'après le paiement de la dernière annuité, c'est-à-dire au bout d'une période plus ou moins longue (de douze à vingt ou vingt-cinq ans) que la maison à bon marché peut jouir des privilèges organisés par la loi du 12 juillet 1909. Et c'est à ce moment-là que sa valeur fera l'objet de l'estimation en vue de son admission au bénéfice de l'*homestead*, qui ne sera obtenu que si

cette valeur est inférieure ou au plus égale à 8.000 francs.

Un autre motif mis en avant pour repousser l'amendement Strauss, était la crainte de favoriser les spéculateurs de terrains situés dans la banlieue des grandes villes qui achètent des domaines pour les morceler et les revendre par lots.

Le but de la loi est d'attacher le campagnard au sol cultivé par lui et non pas de faciliter les entreprises commerciales plus ou moins véreuses des lotisseurs de grandes propriétés (1).

La fixation d'un maximum unique et uniforme de 8.000 francs n'a pas été sans soulever des critiques. On a fait observer que les meubles et outils professionnels auraient dû être protégés à l'instar de la maison, parce qu'il y a une foule d'objets nécessaires à l'exploitation du fonds qui ne rentrent ni dans l'énumération limitative de l'article 592 du Code de procédure, ni dans celle de l'article 524 du Code civil ; « il y a, dit M. Vi-

1. Un système mixte consiste à déterminer l'importance du bien de famille par une limitation à la fois en étendue et en valeur. Ce système est en vigueur dans un certain nombre d'états de l'Amérique du Nord, (Michigan, Alabama, Missouri, et Nebraska, V. Bureau, *op. cit.*, p. 132) où l'on estime qu'un *homestead* ne doit pas avoir une étendue exagérée, même si sa valeur pécuniaire ne dépasse pas le chiffre fixé comme maximum. Un autre système qui n'est qu'une variété du précédent, fait une distinction entre les immeubles urbains et les immeubles ruraux. Tantôt on fixe un maximum différent suivant les deux catégories, tantôt on applique aux uns le maximum en valeur et aux autres le maximum en superficie (Bureau, p. 133 et 134). La loi récente du 10 avril 1908 sur les habitations à bon marché a fait une distinction du même genre.

goureux, dans la basse-cour, dans la grange et sous le hangar du petit propriétaire d'autres animaux, d'autres approvisionnements et d'autres instruments dont la conservation est indispensable à son exploitation ».

Le projet du gouvernement faisait observer qu'en élevant à 8.000 francs le maximum primitivement prévu par lui à 6.000 francs, il avait entendu comprendre, par compensation, les 1.500 francs auxquels il avait évalué les meubles et outils qui devaient bénéficier de l'exemption de saisie mobilière.

La Chambre n'avait d'abord pas admis ce raisonnement et avait rétabli l'insaisissabilité spéciale et expresse des meubles et outils professionnels jusqu'à la concurrence de 2.000 francs. Le Sénat se prononça en faveur du projet du gouvernement.

V. — *Accroissement de la valeur initiale du bien de famille.* — Fallait-il, et dans quelle mesure, autoriser cet accroissement ?

A. — Il y a d'abord un cas qui ne prête à aucune discussion : c'est celui où la valeur initiale du bien était inférieure au maximum. Il eût été illogique d'empêcher un propriétaire d'agrandir un domaine peut-être insuffisant pour sa famille devenue plus nombreuse, il fallait encourager son esprit d'économie, seconder l'intérêt et le goût qu'il pouvait prendre à l'amélioration de son foyer en vue de l'y attacher encore davantage : « Lorsque le bien est d'une valeur inférieure à 8.000 fr.,

dit l'article 4 § 3, il peut être porté à cette valeur au moyen d'acquisitions, qui sont soumises aux mêmes conditions et formalités que la fondation. »

Les acquisitions nouvelles sont donc permises, mais seulement jusqu'à concurrence de 8.000 francs.

B. — Reste le cas où la valeur initiale du bien étant inférieure ou même égale au maximum de 8.000 francs, vient dans la suite à dépasser ce maximum. Ici ce n'est plus par des acquisitions que se produit la plus-value, c'est à la suite d'événements fortuits, ou même par des améliorations dues au propriétaire.

Ces plus-values, ces améliorations exécutées par le propriétaire doivent-elles également échapper à l'action des créanciers ? Si on l'admet, ne va-t-on pas encourager les fraudes et inciter des débiteurs peu consciencieux à convertir des capitaux importants en valeurs insaisissables, en les incorporant simplement à l'immeuble placé sous le régime de l'insaisissabilité ? Si l'on en croit M. P. Bureau (*op. cit.*, p. 137) cette crainte ne serait pas chimérique, l'exemple des Etats-Unis étant là pour nous le démontrer. Bon nombre de débiteurs, grâce à l'indulgence excessive des tribunaux américains, ont pu frauder leurs créanciers, en se ménageant des demeures luxueuses.

C. — Avons-nous à redouter en France des abus de cet ordre ? Et à supposer qu'il s'en produise, leurs auteurs trouveraient-ils auprès des tribunaux français la bienveillance dont bénéficient les citoyens de la libre Amé-

rique? Si l'on admet que la valeur du bien de famille peut être portée à une somme supérieure au maximum par suite des améliorations du propriétaire, on peut croire que la reconnaissance d'une telle faculté n'implique pas l'abrogation de l'article 1167 du Code civil dans ce cas spécial, et que, s'il est reconnu que les dépenses faites pour l'amélioration du fonds l'ont été en *fraude* des créanciers, ceux-ci auront à leur disposition l'action paulienne. Le champ d'application de l'article 1167 du Code civil est assez large pour ne point répugner à son intervention dans une telle espèce (1).

« Si le débiteur, disent MM. Aubry et Rau (*Droit civil des français*, t. IV, § 13-2^o, p. 134) sans détériorer, ou sans négliger d'améliorer son patrimoine en lui-même, avait, par des actes *quelconques*, porté atteinte au droit de gage dont les créanciers jouissent sur ce patrimoine, le préjudice qui en résulterait pour eux les autoriserait également à demander, le cas échéant, la révocation de ces actes. » — « L'action paulienne, disent-ils ailleurs, est ouverte contre *toute espèce d'actes* faits par le débiteur en fraude des droits de ses créanciers. » *Loc. cit.*, p. 141.

1. Nous ne pensons point cependant, que la constitution d'un bien de famille puisse s'analyser, comme en Amérique, en une donation supposée faite, en vertu même de la loi, à la femme ou à la famille envisagée comme être fictif ou personne morale. A ce point de vue, la constitution serait donc attaquable par l'action paulienne sans même que le créancier ait à prouver à la charge du constituant le *consilium fraudis* (P. Bureau, *op. cit.*, p. 147. — Aubry et Rau, t. IV, § 313-2^o n^o 18).

Mais, on peut objecter que le privilège de l'insaisissabilité devient illusoire si l'on empêche le débiteur de s'en prévaloir pour couvrir sa propre fraude, et que c'est précisément le principal inconvénient de ces dérogations exorbitantes au droit commun de prêter à ce genre d'abus ; dès l'instant que le législateur déclare certains biens insaisissables, il doit s'attendre à ce que le privilège qu'il organise tourne au détriment de ses créanciers. Dans le cas présent, c'est d'autant moins douteux que l'article 10 de la loi énumère limitativement les créanciers auxquels l'insaisissabilité du bien de famille ne sera point opposable et que les créanciers dont nous nous occupons ne sont point compris dans cette énumération ; l'insaisissabilité, d'après l'article 10, est absolue, elle fonctionne même en cas de faillite et de liquidation judiciaire, et le propriétaire lui-même ne peut y renoncer.

On peut ajouter que le législateur a voulu assurer à la famille la conservation du *foyer lui-même*, or, permettre au créancier du *fraudator* de saisir et faire vendre l'immeuble amélioré, c'est en réalité annihiler l'œuvre du législateur qui a voulu garantir à la famille, non une somme d'argent, mais la possession même de son foyer.

Ces arguments ne seraient pas irréfutables, malgré leur force indéniable. Il ressort du mécanisme même de la loi, et des débats auxquels a donné lieu son éla-

boration, que le législateur n'a point entendu créer une institution destinée à servir de bouclier et d'abri en faveur de la fraude. Nous n'en voulons pour preuve que les articles 5 à 9 de la loi qui organisent une publicité protectrice des droits des créanciers antérieurs à la constitution du bien de famille.

Or, les dépenses faites par le débiteur qui ont pour résultat d'améliorer et d'accroître la valeur du bien de famille peuvent être considérées comme autant de constitutions nouvelles et additionnelles à la constitution primitive. Cela est tellement vrai que, d'après l'article 4 § 3, lorsque la valeur initiale du bien de famille est inférieure à 8.000 francs, les acquisitions postérieures faites jusqu'à concurrence de ce chiffre sont soumises aux mêmes conditions et formalités que la fondation.

Bien que le paragraphe 4 ne le dise pas, il nous paraît certain que la plus-value dépassant le maximum de 8.000 francs, lorsqu'elle est due, non plus à un cas fortuit, mais au fait même du propriétaire et qu'elle résulte d'une diminution dolosive d'un patrimoine libre sur lequel ont dû compter les créanciers, ne doit pas être soustraite à leur action. Ce ne sont pas, à proprement parler, il est vrai, des acquisitions nouvelles, au sens strict du mot, et comme telles, sujettes à la publicité organisée par la loi, mais la fraude à laquelle a voulu remédier le paragraphe 3 pouvant se reproduire ici sous une autre forme, il est invraisemblable que la

loi ait entendu laisser les créanciers désarmés devant les actes préjudiciables et dolosifs de leur débiteur. Et l'on est autorisé à penser que, si elle a gardé le silence sur ce point spécial, c'est que, le droit commun suffisait pour sauvegarder les droits des créanciers. C'est ce à quoi paraissait faire allusion M. Vigouroux dans son rapport, au nom de la Commission d'Agriculture, lorsqu'il disait : « S'il se produisait des abus, il serait facile d'y remédier promptement. »

Il n'en est pas moins vrai que la situation de ces créanciers sera bien moins favorable que celle des créanciers protégés par l'article 7 de la loi. En effet, ces derniers n'auront qu'à produire leurs titres de créance pour neutraliser à leur profit les effets d'une constitution frauduleuse, tandis que les créanciers lésés par une plus-value créée à leur détriment, n'ayant que la ressource de l'action paulienne, seront astreints à toutes les obligations imposées au demandeur dans cette action. Ils devront, en effet, prouver que leur créance est antérieure aux dépenses d'amélioration effectuées par leur débiteur, que les dépenses ont rendu ce dernier insolvable et qu'elles ont été faites dans ce but. Il leur faudra donc discuter préalablement les biens de leur débiteur pour justifier de leur part l'exercice de l'action paulienne, qui n'est que subsidiaire. Ils devront en outre établir que les dépenses dont il s'agit ont été faites avec l'intention de leur nuire. Or, toutes ces exigences constituent autant de difficultés.

La situation pourra devenir encore plus périlleuse pour les créanciers, si le bien de famille vient à être vendu. Nous verrons, en effet, que le bien de famille peut être aliéné sous certaines conditions. Or, on sait que l'action paulienne n'est recevable contre les tiers acquéreurs qu'autant qu'ils se sont rendus complices de l'intention frauduleuse de l'aliénateur. Une telle preuve serait, en l'occurrence, rendue presque impossible par suite de la facilité avec laquelle le débiteur aura pu cacher à son acheteur sa situation vis-à-vis de ses créanciers ; et par suite de la croyance où sera la plupart du temps l'acquéreur que l'immeuble soumis au régime de l'insaisissabilité était indemne de toute espèce de charge.

Contre qui, au surplus, serait exercée l'action paulienne ? Ce ne saurait être contre le constituant lui-même, contre son conjoint ou ses enfants ? Car la constitution ne saurait être considérée comme une donation, nous l'avons vu ; contre l'entrepreneur ou les ouvriers qui ont fait sur l'immeuble des travaux d'amélioration ? S'ils ont été payés, ce qui aura eu lieu dans la majorité des cas, l'action paulienne ne sera pas recevable contre eux, car ils ont reçu ce qui est à eux, *suum receperunt*. Le procédé le plus court pour le créancier serait de mettre opposition au paiement. Il ne saurait, au surplus, être traité plus favorablement que l'entrepreneur et les ouvriers ; et ceux-ci ne peuvent faire saisir le bien. Donc

l'insaisissabilité du *Homestead* paraît bien impliquer, en fait, l'impossibilité pour le créancier d'exercer l'action paulienne.

D. — Aussi trouvons-nous regrettable que la disposition du projet du Gouvernement, qui avait fixé à 12.000 fr. la limite de l'accroissement du bien de famille, par suite de plus-values, n'ait pas pris place dans la loi. D'après ce projet, lorsque cette valeur était dépassée, l'immeuble devait, pour conserver le bénéfice de l'immunité légale, subir une réduction correspondante. Il ne faut pas se dissimuler toutefois que cette disposition aurait été une source de procès et de contestations. « Apprécier la valeur d'un immeuble, dit M. Bureau (*op. cit.*, p. 141), n'est pas chose aisée, surtout lorsqu'il faut se reporter à plusieurs années en arrière, et la nomination des experts entraîne en tous cas bien des lenteurs et bien des complications... De ce côté de l'Atlantique, plusieurs semblent croire qu'il suffirait de promulguer une loi de *Homestead* : l'expérience pourrait leur ménager de désagréables surprises et leur montrer que l'application est plus délicate et plus compliquée qu'ils ne le supposent. »

Cette appréciation d'un écrivain, qui avait étudié le fonctionnement d'une institution dans le pays même où l'on voulait l'emprunter, n'a peut-être pas été étrangère à la décision que nous critiquons. Voici en quels termes M. Guillier, rapporteur au Sénat du projet de loi, la justifie : « Les plus-values naturelles ou accidentelles

sont de durée très variable. Tel petit domaine, qui, à une certaine époque, valait un certain prix, a doublé de valeur sous l'influence de circonstances favorables, et il est retombé plus tard au-dessous de sa valeur première. Faudra-t-il, quand la hausse se produira, fractionner l'immeuble, diminuer progressivement la partie restée insaisissable, pour l'augmenter ensuite proportionnellement, le jour où la dépréciation se produira ? Qui ne voit les inconvénients de cette modification incessante dans l'assiette et la consistance du bien de famille ? les complications qu'entraîneraient ces appréciations successives de la valeur d'une propriété ?

« Les difficultés seraient encore plus sérieuses en présence d'une maison non susceptible de division, et qui aurait augmenté subitement de valeur grâce à l'exécution, dans son voisinage, de travaux publics.

« En décidant que les plus-values postérieures à la constitution du bien n'en modifieront pas la situation juridique, on évite toutes ces complications, et on intéresse le possesseur à exécuter des travaux qui assurent l'entretien et l'amélioration de son immeuble. »

Il y a lieu, à notre avis, de craindre que le but du législateur, qui a été de supprimer les complications et les procès, ne soit pas atteint. Il est permis de penser, au surplus, qu'une distinction s'imposait entre le cas de plus-value accidentelle due à des circonstances fortuites, étrangères au fait du propriétaire, et celui de plus-value par suite d'améliorations. Les abus auxquels peut

donner lieu l'incorporation de ces dernières au bien de famille auraient justifié des mesures spéciales de prudence dans l'intérêt des tiers que le droit commun, nous venons de le voir, ne suffira pas toujours à garantir.

CHAPITRE III

Mode de constitution du bien de famille

Précautions en faveur des tiers

1° Deux systèmes se trouvaient ici en présence :

a) Ou bien accorder *de plano*, sans condition spéciale de publicité, le bénéfice des immunités et exemptions prévues par la loi au foyer familial. Le fait seul de l'occupation à titre d'habitation et de l'exploitation directe par les membres de la famille aurait suffi pour permettre au chef de famille d'invoquer contre les tiers les dispositions de la loi du *Homestead*, comme les articles 592 du Code de procédure, 469 et 474 du Code de commerce permettent à tout débiteur ou failli de conserver les meubles, animaux et denrées nécessaires à leur subsistance, sans qu'il soit besoin d'aucun avertissement préalable aux tiers. Le bénéfice de la loi aurait été ainsi acquis, bon gré, mal gré, à tout chef de famille propriétaire de l'immeuble habité et exploité par lui et par sa femme ou ses enfants. Ce système cadrerait très bien avec la préoccupation du législateur qui envisageait l'exception du *Homestead* comme une extension du privilège organisé par les articles sus-indiqués. M. Lemire,

l'un des principaux inspirateurs de la loi, dans son ardent enthousiasme pour cette réforme, la trouvait même encore plus fondée et plus légitime : « Le Code de procédure, disait-il, excepte de la saisie le lit, les hardes, les instruments de travail. C'est une idée absolument juste : il ne faut pas mettre le malheureux dans l'impossibilité de pourvoir à sa vie. »

Il y a une idée semblable dans l'insaisissabilité du bien pour la famille : il ne faut pas la priver de ce qui lui est indispensable, il faut qu'elle soit logée quelque part. Si elle est expulsée de son foyer, de sa terre, elle tombe à la charge de l'Etat ou de la charité privée, qui ne devraient pas être obligés de pourvoir à ces besoins absolument essentiels. « Le créancier chirographaire doit s'incliner devant le droit supérieur d'un créancier privilégié ou hypothécaire. Or, le droit de la famille n'est-il pas plus fort que ces droits de privilège et d'hypothèque ? S'il n'est pas écrit dans un texte de loi, ne résulte-t-il pas de la nature ? La famille n'est-elle pas en quelque sorte la première créancière du bien dont le père est le détenteur ? » Et M. Lemire conclut en invoquant l'exemple de l'Amérique qui assimile le *homestead* à un vêtement indispensable (voir *supra*).

Ce système est en effet en vigueur dans la plupart des Etats de l'Amérique du Nord. L'occupation du *homestead* par la famille y constitue la seule mesure de publicité pour les tiers. C'est seulement au moment

de la saisie que le débiteur invoque le privilège légal, comme il invoque chez nous le bénéfice de l'article 592 du Code de procédure. En réalité, ce système équivaut à l'absence de publicité.

b) Il a été écarté sans hésitation. Il aurait apporté, en effet, un trouble trop profond dans les transactions immobilières déjà si compliquées du fait de notre régime hypothécaire. Si les exceptions du Code de procédure et du Code de commerce ont pu être édictées sans inconvénients, c'est que la règle « en fait de meubles possession vaut titre » fait présumer le droit de propriété chez le détenteur actuel d'un objet mobilier, et que le gage spécial qui porte sur un meuble ne peut s'exercer que par sa prise de possession effective par le créancier. Pour les immeubles, rien de pareil. Le gage ici c'est l'hypothèque, l'antichrèse ne joue qu'un rôle exceptionnel et des plus restreints. Par suite, rien ne révèle la situation véritable du débiteur propriétaire. Aussi, la publicité est-elle de l'essence même du régime hypothécaire. D'autre part, on ne peut songer à rendre indisponible, même malgré le propriétaire, un bien qu'il peut vouloir conserver comme instrument de crédit.

Ne nous étonnons donc pas que la loi n'ait point admis le système de l'insaisissabilité de plein droit. « Il a paru, dit M. Guillier, que l'initiative individuelle devait être respectée. Le régime du bien de famille, même

restreint et limité, apportera toujours une restriction notable à la capacité et au crédit du chef de famille : il doit dès lors rester facultatif. »

Ce n'est pas d'ailleurs que chacun des deux systèmes en présence n'ait ses avantages propres. Tout dépend du point de vue auquel on se place.

Il est bien évident que le système de la non-publicité est celui qui atteint le mieux le but cherché, qui est la protection de la famille. Il est illogique, disent les partisans, de faire dépendre du bon vouloir des intéressés la mise en œuvre d'un régime de protection que la loi juge nécessaire pour ceux qui précisément n'ont d'autre souci que de s'affranchir de ses entraves. Prenons, par exemple, le cas du mari. La constitution du bien de famille doit apporter à ses prérogatives de chef de l'union conjugale une limitation qui peut, à un moment donné, être fort gênante pour lui, puisqu'il ne pourra plus aliéner son immeuble sans le consentement de sa femme, donné devant le juge de paix ou le conseil de famille (art. 11). S'il est prévoyant et rangé dans sa conduite, s'il a le souci d'assurer l'avenir de sa femme et de ses enfants, et de les prémunir contre les revers possibles de la fortune, il pourra se décider à faire la constitution que lui offre la loi, mais c'est précisément dans ce cas que la protection de la loi est la moins nécessaire ; elle doit au contraire chercher à atteindre le mari dissipateur et aventureux, et il est hors de doute que celui-ci ne se souciera pas de profiter d'une protec-

tion qu'il considérera comme de nature à contrarier ses penchants. On tourne dès lors dans un cercle vicieux, puisque c'est la famille qui a le plus besoin de la protection légale qui en sera privée.

Il faut donc que le bienfait de la loi s'exerce, en quelque sorte, automatiquement et, au besoin, malgré ceux auxquels elle s'adresse. Les tiers, au surplus, ne sauraient s'en plaindre, ils doivent connaître la loi, et le fait que l'immeuble est exploité par la famille les avertit suffisamment qu'ils ne doivent pas compter sur un tel gage.

2° Les partisans du système adverse abandonnent ces idées paternalistes. Nul n'est meilleur juge de ses intérêts que soi-même. Le régime du bien de famille, disent-ils, entraîne avec lui des conséquences fort graves. Il porte au crédit du propriétaire une atteinte certaine. Or, ce dernier peut avoir besoin pour étendre ses affaires de conserver disponible son patrimoine tout entier, et de l'offrir à ses créanciers comme garantie de ses engagements. C'est là une question de circonstances et d'espèce dont il est seul bien placé pour apprécier l'opportunité. Pourquoi l'enserrer dans un cercle d'incapacités et lui interdire l'essor industriel ou commercial ? Si la protection de la loi doit tourner à son détriment, pourquoi lui refuser la faculté de l'éluder ?

C'est ce dernier parti qui l'a emporté.

A. — Les avantages attachés par la loi au bien de

famille sont simplement offerts à ceux qui veulent en bénéficier. Ils doivent, à cet effet, manifester leur intention par une *déclaration* expresse et formelle (art. 6).

Cette déclaration peut, suivant les cas, ou bien faire l'objet d'un acte spécial *ad hoc*, ou bien être contenue dans une donation ou un testament.

Le bien de famille peut, en effet, nous l'avons vu, être constitué dans l'intérêt même de son propriétaire, ou dans l'intérêt d'un tiers auquel il est donné ou légué.

Dans le premier cas, la déclaration doit être faite spécialement par devant notaire ; dans le second cas, la déclaration résulte de l'acte de donation ou testament. Si elle résulte d'une donation, le ministère du notaire est obligatoire ; si c'est d'un testament le notaire n'interviendra qu'au cas de testament authentique ou mystique.

B. — Pourquoi cette intervention de notaire ?

La grande raison pour laquelle la compétence a été dévolue au notaire est que le régime du bien de famille constitue une modification au régime normal de la propriété immobilière.

On avait proposé à plusieurs reprises de confier ce rôle au maire de la commune. La Chambre des députés s'était prononcée en faveur de cette solution. La déclaration devait être établie en trois exemplaires, dont l'un devait être remis au maire de la commune, le second au conservateur des hypothèques ; le troisième devant être conservé par l'auteur de la déclaration.

L'intervention du maire en la circonstance ne se justifiait nullement, et il eût été permis de la qualifier d'insolite. Elle n'eut pas été en harmonie avec le caractère général de notre régime de propriété immobilière qui a été placée presque tout entière sous la direction des notaires. Les mutations de propriété, les transformations qu'elle subit soulèvent des questions nombreuses et délicates, et nécessitent des recherches très minutieuses et parfois très longues pour arriver à déterminer d'une façon précise la situation véritable d'un immeuble. Or, de tout temps, ce sont les notaires qui ont été chargés de procéder à ces recherches, et la loi du 25 ventôse an XI les a même investis d'une responsabilité fort lourde envers les tiers intéressés en cas d'erreur ou d'omission. Pour la sécurité des transactions, il est indispensable que la situation juridique des immeubles soit nettement établie. Seuls les notaires sont bien placés pour s'acquitter d'une telle mission.

La constitution d'un bien de famille est accompagnée d'une sorte de liquidation générale des charges qui peuvent peser sur l'immeuble ou l'atteindre et, d'autre part, cet immeuble va être soustrait à la condition légale qu'il avait eue jusqu'alors, et subir une transformation juridique que les tiers sont intéressés à connaître. Ce n'est pas une mutation de propriété ni une constitution d'hypothèque, mais c'est quelque chose d'analogue, c'est comme une métamorphose de la propriété, le classe-

ment dans une catégorie à part de biens revêtus d'un caractère spécial et anormal.

La constitution du bien de famille, dit M. Jobbé, « apporte des exceptions, temporaires, sans doute, mais sensibles, aux principes, jusque-là dominants dans nos lois, de la libre circulation des biens et de l'affectation de tous les biens de chacun à la garantie de ses engagements. Elle rencontre des difficultés propres au caractère entièrement personnel de notre système hypothécaire, et de toutes celles qui résultent de la nécessité de concilier, au moins dans une certaine mesure, l'insaisissabilité avec les droits des tiers dont souvent les créances peuvent être occultes. Il y a solidarité entre les rouages d'une machine et notre législation en est une assez compliquée : une nouvelle institution juridique ne peut y produire d'effet utile que si son jeu est harmonisé avec celui de toutes les autres ». (Le projet de loi sur le bien de famille. *Journal des Notaires et des Avocats*, 30 avril 1909).

Les notaires sont donc seuls qualifiés pour présider à l'acte qui doit opérer cette transformation. A raison de leur compétence particulière et de leur expérience dans les questions de propriété, ils seront à même de renseigner les parties et de les diriger dans l'accomplissement de l'acte qu'ils se proposent de faire, ils les instruiront des conséquences qu'il doit entraîner, tant au point de vue de leurs relations avec les tiers qu'à celui de sa dévolution du bien en cas de décès.

Ce rôle, le maire n'est pas en état de le remplir d'une façon satisfaisante. Officier public de l'ordre administratif, les intérêts privés de ses administrés ne sont point de son ressort et doivent lui échapper, et d'ailleurs son activité est trop absorbée par ses fonctions multiples pour pouvoir se charger encore d'une sorte de magistrature domestique dont l'exercice pourrait même devenir dangereux entre ses mains, car il est bon pour la garantie et l'indépendance des citoyens de mettre leurs affaires privées à l'abri des ingérences de l'administration dont le rôle est essentiellement de droit public.

Ce n'est pas seulement avec l'ensemble de notre législation sur les transactions immobilières que le système de l'intervention du maire eût été en désaccord, c'est avec les dispositions mêmes de la loi du 12 juillet 1909. En effet, lorsque la constitution du bien de famille émanera d'un tiers, le recours au ministère du notaire sera forcé, si la constitution résulte d'une donation ou d'un testament authentique ou mystique. On eût donc abouti à un défaut de symétrie. Le notaire recevant la déclaration, dans certains cas, il était plus logique de lui donner à cet égard une compétence exclusive.

C. — La déclaration doit, d'après l'article 6, contenir « la description détaillée de l'immeuble avec l'estimation de sa valeur ». Il est en effet nécessaire que l'immeuble soit individualisé exactement comme s'il s'agissait d'une vente ou d'une constitution d'hypothèque ou

d'usufruit. Les conditions de *spécialité* sont exigées dans les actes relatifs à la propriété immobilière.

C'est une sorte de changement d'état civil de la propriété, il faut que les tiers sachent exactement l'étendue du bien qui sera distrait du patrimoine disponible de leur débiteur.

En outre, l'acte doit contenir les nom et prénoms, profession et domicile du constituant ; cela suffit, si ce dernier est le propriétaire du bien ; si la constitution émane d'un tiers, l'acte devra mentionner encore les nom, prénoms, profession et domicile du bénéficiaire de la constitution.

D. — La loi organise ensuite une procédure de publicité analogue à la purge des hypothèques dont la déclaration est comme le point de départ, de même que la notification aux créanciers inscrits par le tiers acquéreur ou le dépôt au greffe de son titre d'acquisition est le prélude de la purge des hypothèques.

L'immunité offerte par la loi ne doit pas aller jusqu'à frauder les créanciers et dégénérer en instrument d'escroquerie. Autrement, il suffirait à un débiteur de mauvaise foi de rendre son bien insaisissable par une déclaration secrète pour conserver, au détriment de ses créanciers, le gage sur lequel ils ont pu légitimement compter, et c'est le cas d'invoquer ici la maxime : *Ne nimen æquum est cum detrimento alterius locupletari*.

Sur les observations de quelques Cours d'appel, le ministère de la Justice avait proposé de permettre au

constituant de libérer son immeuble au moyen d'une purge simplifiée analogue à celle qui a été organisée en faveur du Crédit Foncier par la loi du 10 juin 1853. On a fait observer que la faculté de purger n'était reconnue qu'au tiers détenteur et qu'il n'y avait aucune raison de l'accorder au propriétaire qui est en même temps débiteur personnel. La purge peut préjudicier aux créanciers hypothécaires, puisqu'ils ne reçoivent, dans la plupart des cas, qu'une partie de ce qui leur est dû ; dans tous les cas, elle les prive de la garantie sur laquelle ils ont compté. (Rapport Vigouroux du 22 juin 1909, p. 35.)

« En fait, rien ne justifierait cette atteinte aux droits acquis. Si le chef de famille a les capitaux nécessaires, que ne les emploie-t-il à acheter un bien libre de charges, au lieu d'exproprier les créanciers hypothécaires ? » (Rapport Ruau, 31 janvier 1905, p. 26). Ces considérations ont peu de valeur, puisque l'acquéreur d'un immeuble a toujours le droit de le purger. Dès lors quel inconvénient y a-t-il à simplifier la procédure ?

La publicité prescrite par la loi consiste : 1° dans l'affichage et des insertions dans les journaux ; 2° dans la transcription de l'acte.

1° Affichage et insertions dans les journaux.

Il est fait de l'acte de constitution (déclaration, donation ou testament) un extrait sommaire sur un placard manuscrit qui est apposé à la justice de paix et à la mairie de la commune où les biens sont situés. Il n'y

a pas de procès-verbal d'huissier (1). (Comp. art. 699, du C. de proc. civ. § 2.)

2° Un avis est en outre inséré par deux fois, à quinze jours d'intervalle, dans un journal du département recevant les annonces légales (art. 6 § 4.)

C'est à partir du jour de l'affichage que court le délai de deux mois imparti aux créanciers soit pour inscrire leurs privilèges ou hypothèques, soit pour former opposition à la constitution

L'article 5 pose d'abord un principe absolu, c'est que tout immeuble grevé d'un privilège ou d'une hypothèque soit conventionnelle, soit judiciaire, régulièrement inscrit, ne peut être constitué en bien de famille.

La loi a voulu que la situation de l'immeuble fut nettement établie et que celui-ci fut entièrement libre, de manière à garantir aux membres de la famille la sécurité de leur foyer, sans léser les droits des créanciers.

1. Le Conseil d'Etat avait demandé que cet extrait fut encore affiché à la porte du domicile du constituant. Cette mesure a été écartée comme « vexatoire au premier chef et de nature à entraver le développement de l'institution dans les campagnes ». (Rapport Ruau du 31 janvier 1905.) Cette procédure a été empruntée à l'article 5 *in fine* de la loi du 23 octobre 1884 sur les ventes judiciaires d'immeubles dont le prix ne dépasse pas 2000 francs. Elle a pour but de déroger à l'article 699 du Code de procédure et de diminuer les frais.

L'affichage à la porte du domicile du constituant, analogue à celui prescrit par l'article 699 du Code de procédure, eût pu faire croire à une vente sur saisie de l'immeuble et jeter le discrédit sur le propriétaire. Il est même permis de penser que l'affichage à la porte de la mairie est de nature à paralyser l'essor de l'institution dans les campagnes. Pourquoi se montrer ici plus rigoureux que pour les biens du tuteur ou de la femme mariée sous le régime dotal ?

Il fallait donner à la femme et aux enfants la *certitude* qu'ils ne seraient point dépouillés de leur maison d'habitation.

La loi parle ici des créanciers connus. Quant aux créanciers inconnus, ils sont évidemment comme s'ils n'existaient pas. Aussi était-il nécessaire de les mettre en mesure de révéler l'existence de leurs créances, et c'est là l'objet de la publicité organisée par la loi.

E. — Quels sont les créanciers qui peuvent empêcher la constitution du bien de famille ?

1° Nous trouvons en premier lieu les créanciers privilégiés et les créanciers hypothécaires.

Pour sauvegarder leurs droits, ils n'ont autre chose à faire qu'à *inscrire* leur privilège ou leur hypothèque dans le délai de deux mois qui leur est accordé par l'article 7 et l'effet de cette inscription est de rendre nulle la constitution du bien de famille en vertu de l'article 5 § 1.

Est-ce à dire toutefois que ceux de ces créanciers qui auraient négligé de requérir leur inscription dans le délai légal seraient déchus de leurs droits ? Non. Jusqu'à l'homologation par le juge de paix, si celle-ci n'intervenait qu'après un plus long délai, ils pourraient s'opposer à l'homologation, puisque l'article 8 ne permet au juge de paix d'homologuer que s'il n'existe ni privilège ni hypothèque autres que ceux visés à l'article 5.

Ceci nous amène à dire que pour les privilèges dis-

pensés d'inscription tels que ceux énumérés à l'article 2101 du Code civil, ils seront conservés jusqu'à l'homologation de l'acte de constitution par le juge de paix. Cette homologation ne pourra être prononcée que si les créanciers privilégiés ont été tous désintéressés. Mais ces créanciers dont le privilège frappe subsidiairement l'immeuble de leur débiteur (art. 2104 du C. civ.) vont-ils se trouver obligés de le faire inscrire en vertu de l'article 5 § 1 de la loi ? C'est là une question délicate qui aurait dû être tranchée. En effet l'article 2107 du Code civil dispense formellement de la formalité de l'inscription les privilèges généraux sur les meubles. En vertu de la maxime : *specialia generalibus derogant*, on serait tenté de dire que les créanciers énumérés à l'article 2101 du Code civil doivent faire inscrire leur privilège pour assurer la conservation de leurs droits. Mais la règle générale d'interprétation exposée par nous au début de ce commentaire de la loi nous ferait plutôt pencher pour la négative.

En pratique, la question n'aura guère d'importance, car les créanciers dont il s'agit n'auront qu'à s'adresser au juge de paix à qui l'article 8 § 2-2° et 3° interdit, dans ce cas, de passer outre à l'homologation : Ils sont, en effet, au moins, créanciers chirographaires.

Les privilèges du vendeur non payé, du copartageant, des architectes, entrepreneurs et ouvriers mettront de même obstacle à la constitution.

2° La loi ne s'est pas bornée à protéger les droits des

créanciers dont le titre est muni d'un privilège ou d'une hypothèque. Elle a étendu même aux simples créanciers chirographaires son souci de prévenir la fraude.

Ainsi que nous l'avons vu, ceux-ci n'auraient peut-être pas été désarmés en présence d'une constitution de bien de famille faite à leur préjudice.

Ils auraient trouvé dans l'action paulienne que leur accorde l'article 1167 du Code civil le moyen de faire annuler l'acte ainsi fait en fraude de leurs droits. Mais on sait à quelles difficultés se heurte l'exercice de cette action.

Aussi le législateur a-t-il voulu couper court à toutes les sources possibles de procès en admettant les créanciers chirographaires à former, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, opposition à la constitution de l'acte pendant le même délai de deux mois accordé aux autres créanciers.

Ainsi les créanciers privilégiés, les créanciers hypothécaires, les créanciers chirographaires sont les seuls auxquels le texte de la loi donne le pouvoir de faire échec à la constitution du bien de famille. Nous verrons en effet dans un instant que les hypothèques légales sont exceptées de cette espèce de liquidation.

3^o La loi a-t-elle bien prévu toutes les difficultés et a-t-elle vraiment atteint son but qui est de n'admettre au régime organisé par elle que les immeubles absolument indemnes de toutes espèces de dettes ?

Dans une étude très serrée, M. Joppé, conseiller à la

Cour de Douai, a appelé l'attention du législateur sur une omission du projet. A la liste des créanciers désignés par lui comme fournissant au juge de paix le droit et le devoir de refuser son homologation, il proposait d'ajouter le *créancier détenteur*. Ce qui explique que ce créancier ne soit pas mentionné, c'est que son nom ne figure pas dans le code. Mais le droit de rétention y fait, en maints endroits, l'objet de dispositions qui font nécessairement supposer une reconnaissance formelle de ce droit. « Dans ces méandres, dit M. Joppé, il circule inaperçu comme un combattant masqué se révélant subitement par ses coups aux ayants cause et aux tiers surpris. »

Nous n'avons pas à entrer ici dans le détail des nombreuses applications du droit de rétention, qu'il nous suffise de rappeler que ce droit appartient au détenteur d'une chose ou d'une créance née à l'occasion de cette chose, tant que le débiteur ne s'est pas libéré intégralement entre ses mains tant au capital qu'en intérêts et frais. Le détenteur a la faculté de percevoir les fruits et revenus de la chose et de les imputer sur ce qu'il lui est dû.

Il peut arriver parfois que ce créancier qui exerce le droit de rétention soit privilégié, par exemple, le vendeur non payé, mais souvent il n'a même pas d'hypothèque et il peut même n'être pas simplement chirographaire. M. Joppé examine trois hypothèses dans les-

quelles l'existence d'un droit de rétention pourra, selon lui, donner lieu à de sérieux embarras.

Première espèce. — L'immeuble est frappé d'un droit d'antichrèse. Ce droit est bien apparent puisque le créancier détient l'immeuble. Le notaire qui reçoit la déclaration du propriétaire fait ses réserves sur le sort ultérieur de la constitution du bien de famille frappé du droit d'antichrèse. Le propriétaire passe outre à ses observations, en déclarant que l'antichrésiste va être désintéressé. L'acte est rédigé avec mention spéciale de la condition de l'immeuble. A l'expiration du délai de deux mois, l'antichrèse subsiste toujours. Dans ce cas, l'antichrésiste, dont le droit a été constaté par écrit est *au moins* créancier chirographaire, et le juge de paix refusera l'homologation en vertu de l'article 8, § 2.

Deuxième espèce. — On suppose qu'un immeuble a été loué à un fermier dont le bail est expiré sans renouvellement. Un tiers achète une parcelle de cet immeuble et veut en demander la constitution en bien de famille. Il n'existe ni privilège ni hypothèque sur l'immeuble, le vendeur a été payé, aucun créancier chirographaire ne se présente. Le juge de paix homologue l'acte de constitution. L'acquéreur constituant veut entrer dans sa maison, le fermier s'y oppose, en se fondant sur ce fait qu'au cours de son bail, il avait fait des plantations d'arbres que le précédent propriétaire ne lui a pas payées. Il déclare qu'il retiendra l'immeuble et en percevra les fruits jusqu'à complet désintéressement.

L'acquéreur peut bien, à la vérité, recourir contre son vendeur, mais celui-ci peut être insolvable, il n'obtiendrait donc qu'une condamnation inexécutable et aurait les frais à payer.

Donc, tant que le fermier occupant ne sera pas désintéressé « le bien de famille, quoique insaisissable, sera aussi inutile que s'il était saisi ». Le notaire et le juge de paix pouvaient parfaitement ignorer l'existence de ce droit de rétention, et l'eussent-ils connu qu'ils n'y auraient pas trouvé un motif suffisant pour refuser, l'un de recevoir la déclaration, l'autre de l'homologuer, puisqu'il n'y avait en l'espèce ni privilège, ni hypothèque, ni créance chirographaire.

Troisième espèce. — Un fermier ou un locataire d'un précédent propriétaire a fait sur l'immeuble vendu au constituant des impenses nécessaires ou utiles. Le bail donne à ce dernier le droit d'expulsion, et il veut en user. Il lui faudra préalablement payer au fermier des dommages-intérêts pour expulsion et lui rembourser ses impenses, faute de quoi le fermier refusera de quitter les lieux. Voilà donc encore un cas où la constitution du bien de famille sera sans utilité.

Il faudrait en dire autant dans le cas où le droit de rétention serait opposé par un simple possesseur évincé comme tenant son titre d'un *non dominus*.

Et M. Joppé conclut : « Là où un créancier détenteur existera, à quoi pourra servir un bien de famille occupé

par un tel garnisaire ? A rien, sinon à fournir une nouvelle source de conflits et de dépenses. » Il faut donc que dans ce cas le juge de paix ait le droit de s'opposer à la constitution et que la loi le dise. Aussi M. Joppé proposait-il d'ajouter à l'article 7 et à l'article 8, 2^e alinéa le créancier rétenteur à ceux qui étaient admis à former opposition à la constitution.

Il n'en a rien été fait, et, suivant nous, le législateur a eu raison. En effet, à première vue, les difficultés que prévoyait M. Joppé étaient très réelles et dans certains cas, presque insurmontables. Mais il oubliait une chose essentielle, c'est que l'immeuble dont on demande la constitution en bien de famille doit être *occupé et exploité par la famille*. C'est là une condition *sine qua non* de son existence ; donc, si l'immeuble est habité et exploité par la famille du propriétaire, on ne conçoit pas l'existence et l'exercice d'un droit de rétention sur ce immeuble, et tant que l'immeuble n'est pas occupé par la famille, il ne sera pas considéré comme bien de famille (art. 2), malgré l'accomplissement des formalités légales.

F. — *Hypothèques légales*. — Nous avons vu que l'article 5 avait excepté les hypothèques légales de l'effet prohibitif de la constitution du bien de famille, « Les hypothèques légales, dit le paragraphe 2, ... ne font pas obstacle à la constitution et conservent leur effet. »

Il s'agit ici des hypothèques légales qui frappent

l'immeuble avant sa constitution en bien de famille. Nous avouons ne pas comprendre, au moins dans sa généralité, une telle dérogation au principe que l'immeuble doit être affranchi de toute dette préalablement à sa constitution en bien de famille.

α Que la loi ait conservé les hypothèques légales de la femme ou des enfants mineurs du constituant, cela se conçoit, parce que le maintien de ces hypothèques ne fait que de renforcer au profit de ces derniers les garanties que la loi a voulu leur assurer. Il est évident que la femme, par exemple, trouvera dans l'exercice de son hypothèque légale, après la mort de son mari, un moyen de plus à opposer aux créanciers de ce dernier pour soustraire à leur action l'immeuble familial. Il s'ajoute à celui de l'insaisissabilité. Le but de la loi se trouve ainsi encore plus sûrement atteint. On peut en dire autant de l'hypothèque des mineurs.

β Mais ce que l'on ne comprend plus, c'est que la loi ait maintenu ces hypothèques légales qui pouvaient frapper l'immeuble du chef des précédents propriétaires. Je m'explique. Supposons que l'immeuble constitué en bien de famille ait été acheté à un propriétaire marié dont la femme n'a pas renoncé à son hypothèque légale, ou à un tuteur dont les comptes de tutelle n'ont pas été apurés. L'immeuble continue à porter le poids de ces hypothèques. Or, leur existence n'offre-t-elle pas autant d'inconvénients, au point de vue de la saisie possi-

ble du bien de famille, que celle des hypothèques conventionnelles ou judiciaires.

Si ces dernières font obstacle à la constitution, c'est parce qu'on veut donner toute sécurité à la famille dans la possession de son home, et lui éviter toute éviction possible, ou bien c'est qu'on veut éviter que l'insaisissabilité ne devienne un moyen de fraude à l'égard des créanciers. Pourquoi en décider autrement à l'égard des créanciers pourvus d'une hypothèque légale ? La loi n'a évidemment pas voulu que la constitution du bien de famille préjudiciât à leurs droits. Mais alors, que deviendra l'insaisissabilité lorsque la femme, par exemple, du précédent propriétaire qui a vendu l'immeuble au constituant, viendra faire valoir une créance dotale sur cet immeuble ? Va-t-on exciper de la qualité de bien de famille pour repousser ses prétentions ? C'est là un résultat impossible, résultat que la loi n'a pas pu vouloir, et que, l'eût-elle voulu, elle eût expressément spécifié.

Nous en dirons autant de l'hypothèque légale des légataires, des créanciers d'un failli, de l'Etat et des administrations publiques sur les immeubles des comptables de deniers publics. Toutes ces hypothèques peuvent frapper l'immeuble, qu'elles aient pris naissance avant son acquisition par le constituant (légataires, créanciers du failli) ou après, par exemple, si ce dernier est comptable de deniers publics.

Puisque le bien de famille va rester chargé de ces hypothèques, sa situation ne sera pas, comme le vou-

laît la loi, nettement établie, et son intégrité ne sera pas assurée à la famille qui sera, contrairement au but poursuivi, exposée à une expropriation éventuelle.

Quelles sont donc les raisons qui ont pu déterminer le législateur à déclarer compatibles avec le régime du bien de famille, l'existence et le maintien de toutes les hypothèques légales ? Serait-ce parce que les créances qu'elles garantissent sont indéterminées quant à leur chiffre et même parfois quant à leur existence ?

Mais si cela est vrai de l'hypothèque légale des mineurs, de la femme et de l'Etat ou des administrations publiques, cela cesse d'être exact pour l'hypothèque légale des créanciers du failli et des légataires.

Et en quoi, au surplus, cette indétermination des créances garanties peut-elle militer en faveur d'une telle exception ? Le danger n'est-il pas plus grand, au contraire, lorsqu'un immeuble doit répondre d'une dette dont le montant n'est pas encore connu ? Et ce danger s'accroît encore du fait que certaines de ces hypothèques légales peuvent rester occultes.

La seule solution logique eût été d'imposer au constituant l'obligation de purger préalablement son immeuble des hypothèques légales. Mais, et peut-être est-ce là le motif de la solution adoptée par le législateur, la purge des hypothèques légales nécessite une procédure coûteuse et compliquée devant laquelle eût peut-être reculé le propriétaire.

Aussi y a-t-il lieu de regretter qu'on n'ait pas cru

devoir suivre l'avis de quelques cours d'appel, qui avaient proposé de donner au constituant la faculté de libérer l'immeuble au moyen d'une purge simplifiée analogue à celle de la loi du 10 juin 1853.

On a objecté que la purge n'était possible que pour le tiers détenteur. Précisément, le constituant peut être tiers détenteur vis à-vis de certains créanciers pourvus d'hypothèques légales. Cette objection même nous donnerait à croire que le législateur n'a eu en vue que les hypothèques légales de la femme et des enfants mineurs du constituant, ou, plus généralement, que les cas où ce dernier est débiteur personnel de la créance garantie par l'hypothèque légale. Mais alors, il aurait dû le dire, et, en présence d'une telle lacune, on est bien obligé d'admettre que la loi a statué aussi pour le cas où il est tiers détenteur, et alors qu'est-ce qui s'oppose à ce qu'on lui donne la faculté de purger au moyen d'une procédure plus simple ? La purge, dit-on, peut porter atteinte aux droits des créanciers qui sont exposés à ne toucher qu'une partie de leurs créances ; mais c'est là l'inconvénient de toute espèce de purge, et, puisque la loi donne néanmoins au tiers détenteur la faculté de purger l'immeuble, pourquoi ne pas la faciliter au propriétaire qui veut se constituer un bien de famille ?

Le législateur a préféré laisser subsister les hypothèques légales ; peut-être cela n'aura-t-il pas d'inconvénients sérieux en pratique, mais à coup sûr, une telle

solution rendra, contrairement au vœu de la loi, l'insaisissabilité du bien de famille incertaine, et elle a, en outre le défaut de ne pas concorder avec le paragraphe 1 de l'article 5 qui déclare l'existence des hypothèques conventionnelles ou judiciaires incompatibles avec la constitution du *homestead*.

γ) Les hypothèques légales ne font pas obstacle à la constitution du bien de famille, même si elles sont inscrites avant l'expiration du délai de deux mois. Cette dernière disposition apparaît un peu comme une naïveté. Du moment que ces hypothèques conservent leur effet à l'encontre de la constitution, quand elles ne sont pas inscrites, pour quelle raison le créancier les ferait-il inscrire dans ce délai de deux mois ? Quelle serait l'utilité pour lui de cette inscription à ce point de vue ? La constitution de l'immeuble en bien de famille n'affecte en rien ni l'existence, ni les effets de l'hypothèque légale, même si elle n'est pas inscrite. On n'aperçoit pas dès lors à quoi pourrait bien servir au créancier de l'inscrire dans le délai de deux mois.

Les rapports de MM. Ruau et Vigouroux paraissent dire que les hypothèques légales ne conservent leur effet que si elles sont inscrites dans le délai de deux mois.

L'inscription prise après « vaut comme mesure conservatoire, mais aucune poursuite ne peut être exercée tant que la constitution n'a pas pris fin ». « Les circonstances dans lesquelles l'hypothèque légale devient utile sont relativement rares. Si un droit aussi contin-

gent ne doit pas entraver la constitution, il n'existe, d'autre part, aucune raison de le supprimer. Il suffit d'en suspendre l'exercice, de dire que, si la femme (ou un autre créancier muni d'hypothèque légale) a laissé expirer le délai sans s'inscrire, elle conservera son droit intact, fera à son sujet tous actes conservatoires, mais ne pourra l'exercer que lorsque la constitution du bien de famille aura pris fin. De son abstention, voulue ou irréfléchie, ne résultera pas de diminution de ce gage, puisqu'à la sûreté hypothécaire viendra se joindre une sûreté personnelle. La constitution du bien pour la femme, c'est la certitude que l'immeuble ne sera pas vendu par les créanciers de son mari et que ce dernier ne pourra l'aliéner sans son consentement. » (Rapport Ruau du 31 janvier 1905).

Il faudrait donc distinguer : ou les hypothèques légales ont été inscrites dans le délai, et elles conservent tous les effets, d'où résultent les inconvénients que nous avons signalés, ou elles n'ont pas été inscrites, et leurs effets sont suspendus jusqu'à la fin du régime d'insaisissabilité, et alors elles ont le même sort que les hypothèques conventionnelles ou judiciaires qui n'ont point été inscrites en temps utiles et qui ont passé inaperçues du notaire et du juge de paix. Ces dernières, en effet, subsistent bien, mais elles restent en sommeil, pour ainsi dire, tant que la constitution du bien de famille n'aura pas pris fin.

Si telle est bien l'interprétation qu'on doit donner à

l'article 5 § 2, il faut convenir que sa rédaction est des plus défectueuses. Il eût été plus clair de dire que les hypothèques légales ne font point obstacle à la constitution, même si elles sont inscrites avant l'expiration du délai, mais que dans ce dernier cas seulement, elles conservent tous leurs effets.

Nous doutons toutefois que cette interprétation soit possible en présence des termes de l'article 5. En effet : « Les hypothèques, même inscrites... conservent leur effet. » Cela veut dire, évidemment, qu'elles conservent déjà tous leurs effets, si elles ne sont pas inscrites. Et ce qui corrobore notre opinion, c'est que l'article 5 ajoute : « Celles qui *prendraient naissance* postérieurement pourront être valablement inscrites, mais l'exercice du droit de poursuite qu'elles confèrent sera suspendu jusqu'à la désaffectation du bien. » Cela veut dire encore, et *a contrario*, que les hypothèques légales existant antérieurement conservent l'exercice du droit de poursuite, ce qui cadre parfaitement avec notre interprétation du paragraphe 2.

Or, nous répétons que, dans ces conditions, l'insaisissabilité du bien de famille sera toujours incertaine, en dépit de toutes les précautions prises par la loi pour obtenir une situation nette.

G. — A l'expiration du délai de publicité prévu à l'article 6, les créanciers ont dû prendre inscription ou former opposition à la constitution entre les mains du notaire.

Le législateur n'a point encore jugé ces précautions suffisantes, et, avant de donner à l'acte de constitution une valeur définitive, il a voulu qu'il fût examiné par le juge de paix chargé de s'assurer que cet acte remplit bien les conditions de moralité exigées par la loi pour la sauvegarde des droits de tous les tiers, même de ceux que la publicité n'aurait pas touchés.

L'intervention du juge de paix, qui succède à celle du notaire, est motivée par des considérations analogues. Le notaire seul connaît les personnes. D'autre part, un juge, un magistrat dispose d'une autorité que n'a pas un notaire pour faire respecter les garanties que la loi a voulu assurer aux créanciers.

Le notaire transmet donc au juge de paix, en vue de son homologation, l'acte de constitution rédigé par lui, signé des parties et appuyé de toutes les pièces justificatives, telles que le relevé des inscriptions fourni par le conservateur des hypothèques, les oppositions des créanciers chirographaires ou rétenteurs, les évaluations des architectes, experts, etc..., de nature à éclairer le juge de paix et à le mettre à même de donner ou de refuser son homologation en toute connaissance de cause.

L'article 8 énumère un certain nombre de cas où le juge de paix devra, *obligatoirement*, refuser son homologation :

1° Si la valeur de l'immeuble dépasse le maximum fixé par la loi, il lui faudra donc se rendre compte par lui-même de l'exactitude et de la sincérité de l'évalua-

tion. Il examinera, à cet effet, les pièces produites (actes de vente, devis des architectes et entrepreneurs, etc...) Si ces pièces lui paraissent insuffisantes, il commettra un expert qui lui adressera un rapport sur la valeur des immeubles composant le bien de famille ;

2° S'il existe des hypothèques ou des privilèges autres que ceux visés à l'article 5. Il s'agit ici des hypothèques ou des privilèges qui n'ont pas été inscrits avant l'expiration du délai de deux mois (1), les privilèges dispensés d'inscription sont comptés dans cette catégorie.

Bien que les créanciers aient été négligents, la loi n'a pas voulu que la constitution pût leur être sciemment dommageable ; dès l'instant que leur créance sera connue, elle entravera l'homologation.

3° S'il existe des oppositions. La loi fait ici allusion aux créanciers chirographaires, et elle oblige le constituant à apporter au juge de paix la mainlevée de toutes les oppositions. Il ne s'agit ici, cela va sans dire, que des oppositions valables et régulières. Une opposition injustifiée ne saurait être retenue.

Devrait-on considérer comme telle une opposition qui n'aurait été faite qu'après le délai de l'article 6. Bien que l'article 7 *in fine* puisse le donner à penser, nous

1. Le projet présenté par M. Ruau à la Chambre des députés ne donnait ici au juge de paix que le droit de rechercher si le bien satisfait à la condition exigée par le paragraphe 1 de l'article 5, c'est-à-dire, s'il n'est pas grevé de privilèges ou d'hypothèques inscrites dans les délais.

inclinerions à admettre que le juge de paix devrait en tenir compte. D'autant que c'est lui qui, en définitive, sera juge de la validité des oppositions et que d'ailleurs, l'insaisissabilité ne date que du jour de la transcription, qui ne peut avoir lieu qu'après l'homologation.

4° Si les bâtiments ne sont pas assurés contre les risques d'incendie. Ce paragraphe a été ajouté au projet primitif par la commission du Sénat pour ce motif que la conservation du foyer familial, qui est le but de la loi, se trouvera ainsi mieux garantie.

Nous n'en trouvons pas moins bizarre une telle exigence. C'est l'intrusion de la loi dans la conduite des affaires privées, et un abus du paternalisme. Et d'ailleurs les inspireurs de cette addition du projet du gouvernement se sont illusionnés sur les résultats qu'on en peut attendre. Ils ont rencontré au Sénat même une vive résistance. On a fait observer, en effet, que les compagnies d'assurances sérieuses refusaient souvent d'assurer les chaumières des paysans, dont la valeur est infime. Dans la région des Alpes, entre autres, disait M. Vaguet, beaucoup de paysans émigrent en Amérique ; en leur demandant la production d'une police d'assurance qu'ils ne pourront obtenir, on leur refusera le bénéfice de la loi qui leur serait plus nécessaire qu'à d'autres pour les retenir sur le sol. Le recours aux assurances mutuelles sera la plupart du temps impossible, car il se rencontrera rarement dans une même région un nombre suffisant de familles soumises à la protection de la loi,

pour pouvoir organiser une mutuelle contre l'incendie. « En attachant, conclut M. Vigouroux, tant d'importance à la maison et si peu au fond de terre, on perd de vue le but véritable de la réforme. »

Tels sont les cas dans lesquels le juge de paix se trouvera dans la nécessité de refuser l'homologation.

L'énumération de l'article 8 est-elle limitative ou simplement énonciative ?

Autrement dit, le juge de paix pourra-t-il encore refuser son homologation pour des causes autres que celles prévues et énoncées dans l'article ou au contraire sera-t-il obligé de la donner, dès l'instant que le constituant aura satisfait aux conditions posées par l'article 8 ? C'est là encore une question qui aurait gagné à être tranchée d'une façon plus explicite. Néanmoins, on peut croire que la loi n'a pas voulu laisser au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop étendu et en quelque sorte discrétionnaire,

« Il ne donnera son homologation qu'après s'être assuré... » dit la loi. Il est permis d'en conclure que lorsque la vérification dont il est chargé aura abouti à la constatation que les conditions exigées par la loi sont satisfaites, il devra donner son homologation.

H. — Une fois homologué, l'acte de constitution est parfait, il ne reste plus qu'à le porter à la connaissance des tiers. C'est là l'objet de la transcription, qui est exigée à peine de nullité par l'article 91 dans le mois qui suivra l'homologation. La transcription est, pour

employer l'expression de M. Guillier, comme « le couronnement de la procédure très simple organisée par la loi ».

L'article 9 ne fait pas mention des personnes ayant qualité pour requérir la transcription au bureau des hypothèques. Le projet du gouvernement confiait ce soin au notaire, à qui l'expédition de l'homologation devait être aussitôt transmise par le greffier de la justice de paix, au constituant ou au bénéficiaire du bien ainsi qu'à son conjoint. La femme aurait pu y faire procéder sans autorisation, même au cas où l'administration du bien aurait appartenu au mari. La commission du Sénat a préféré ne pas reproduire cette réglementation détaillée, et s'en tenir aux principes généraux qui donnent ce droit à toute personne intéressée.

La transcription au bureau des hypothèques réalise une publicité permanente succédant à la publicité temporaire qui précède la constitution définitive du bien. Elle est nécessaire pour avertir les tiers du changement survenu dans la situation juridique de l'immeuble ; ils sauront désormais qu'il ne fait plus partie de la portion disponible du patrimoine du propriétaire et qu'ils ne peuvent pas compter l'avoir comme gage. Sans cette formalité, aucun indice extérieur ne leur aurait révélé ce changement.

Nous avons terminé l'examen des conditions dans lesquelles s'effectue la constitution du bien de famille. Ce bien est désormais classé dans une catégorie à part, et

assujetti à un régime juridique spécial dont nous avons maintenant à déterminer les traits principaux. C'est l'objet du titre suivant.

TITRE II

RÉGIME JURIDIQUE DU BIEN DE FAMILLE

CHAPITRE PREMIER

Des effets de la constitution, du vivant du propriétaire

Les effets de la constitution du bien de famille peuvent se résumer dans les termes suivants ;

Insaisissabilité et interdiction de l'hypothèque ;

Inaliénabilité relative ;

Faculté d'indivision entre les héritiers, après le décès du propriétaire.

Ces trois caractères constitutifs du bien de famille ne sont que le reflet de la pensée fondamentale du législateur, qui a vu en eux comme les trois leviers nécessaires à sa réalisation, à savoir la conservation du bien à la famille. Ce qu'il ne faut pas perdre de vue, c'est que dans toute cette matière, l'intérêt de la famille prime l'intérêt individuel de son chef, on pourrait presque dire que la famille, envisagée ici, c'est la femme et les en-

fants. Comme l'a très bien dit M. René Worms « on pense assurer moins la conservation du bien dans la famille que la conservation de la famille par le bien, en l'y retenant même après la mort du chef ». (*Revue générale d'administration*, 1905, t. II, p. 385 et s.)

1° Le premier effet de la constitution du bien de famille, c'est *l'insaisissabilité*. Nous n'avons pas à revenir ici sur les inconvénients et les avantages de l'insaisissabilité. Elle est le trait caractéristique et distinctif du bien de famille, à tel point que, sans elle, et à supposer même que les autres effets de la constitution soient maintenus, on ne peut pas dire qu'il y ait bien de famille.

Quelle sera l'étendue de cette insaisissabilité ? L'article 10 répond à la question : « A partir de la transcription, le bien de famille ainsi que ses fruits sont insaisissables, même en cas de faillite ou de liquidation judiciaire ; il n'est fait exception qu'en faveur des créanciers antérieurs qui se sont conformés aux dispositions qui précèdent pour conserver l'exercice de leurs droits. »

A. — L'insaisissabilité nous est ainsi présentée comme absolue. Elle s'étend au fonds lui-même et aux fruits et revenus du fonds. Les revenus du fonds se réduiront la plupart du temps à rien, car l'élément principal du bien de famille, c'est-à-dire la maison, étant nécessairement occupée et habitée par la famille, ne saurait produire de loyers. Quant aux fruits du jardin et des terres attenantes ou voisines, ils ne pourront guère qu'assurer

la subsistance des familiaux, soit que ceux-ci les consomment en nature, soit que leur prix de vente serve à la satisfaction de leurs besoins ; ils sont donc aussi nécessaires que l'habitation, et on peut même dire que sans les fruits, la possession de la maison deviendrait presque inutile et parfois même une servitude.

« La protection de la loi serait incomplète, disait M. Guillier, si elle s'arrêtait au fonds, en laissant les fruits sous le coup des poursuites ». « On ne peut concevoir des fruits que pour le jardin ou les terres rattachées à l'habitation. Mais, à raison de leur minime valeur, ils sont tout aussi indispensables aux époux que le toit et le coucher ». (Rapport Vigouroux.)

Le projet du gouvernement (présenté par M. Ruau) admettait, dans son article 11, un certain nombre de dérogations au principe. Le bien de famille pouvait, d'après lui, être saisi pour les causes suivantes :

1^o Fournitures de subsistances faites au constituant et à sa famille, dans les six derniers mois, par les marchands en détail ;

2^o Condamnations judiciaires pour faits délictueux, tant en matière civile qu'en matière criminelle ;

3^o Mémoires d'entrepreneurs et salaires d'ouvriers pour travaux de reconstruction ou de réparation, conformément à l'article 2103 § 4 du Code civil ;

4^o Sommes dues pour l'ensemencement des terres, les améliorations agricoles, l'achat de bétail, de machi-

nes et d'instruments servant à la culture, ou de métiers et outils nécessaires à la profession du constituant.

Ces exceptions n'ont pas été admises par le Sénat, M. Guillier fit remarquer qu'en dernière analyse, elles aboutissaient à annihiler le principe de l'insaisissabilité, car, en réalité, le texte autorisait tous les emprunts, même les spéculations sur les bestiaux.

Le législateur a voulu que le principe de l'insaisissabilité fût appliqué dans toute sa rigueur, et, à cet effet, il a écarté toutes les dérogations, afin « d'assurer réellement à la famille un abri et de la protéger efficacement contre la mauvaise fortune et l'administration malheureuse ou imprudente de son chef. . » Nouvelle manifestation de cette idée fondamentale que le *Homestead* est créé uniquement pour la famille et non pas pour son chef.

B. — a) N'est-il pas permis toutefois de trouver que la loi a été trop loin, et que les créances des marchands en détail, par exemple, auraient dû voir céder devant elles le privilège organisé par la loi ? En définitive, il s'agit de fournitures faites pour la subsistance de la famille, elles ont assuré sa conservation au même titre, sinon plus, que le bien de famille lui-même. et les créances qui en résultent sont si favorables que l'exception s'impose à leur égard par la force même des choses. M. Ruau allait jusqu'à dire qu'en cas d'oubli du texte, la jurisprudence y aurait introduit cette exception. Il n'est pas possible d'aller jusque-là, car la prétérition, par l'article 10, des

créances dont il s'agit, est bien intentionnelle et ne constitue pas un oubli, puisqu'elle a été formellement écartée.

b) Le maintien du principe de l'insaisissabilité à l'encontre des entrepreneurs et des ouvriers protégés par l'article 2103 § 4 du Code civil n'est pas moins critiquable. Le propriétaire du bien de famille pourra ainsi augmenter dans des proportions parfois appréciables la valeur de son immeuble, et cela au détriment de ceux qui y auront contribué sans que ceux-ci puissent se faire payer sur le fruit même de leur travail. Le résultat pourra être d'autant plus choquant que, d'après l'article 4, l'immunité légale s'étend à la plus-value de l'immeuble par suite d'améliorations, quel que soit d'ailleurs le chiffre de cette plus-value. Nous avons montré les dangers que présentait cette solution à l'égard des créanciers bailleurs de fonds que la loi pouvait mettre à la merci de la fraude. Le résultat le plus clair de l'intransigeance du législateur sera de couper tout crédit au propriétaire et d'empêcher l'entretien en bon état du bien de famille, lorsque les entrepreneurs et ouvriers ne pourront pas être payés comptant.

Le texte voté par la Chambre faisait exception en faveur du vendeur des matériaux et des ouvriers qui avaient concouru à l'amélioration du fonds (construction, mise en valeur, entretien). C'était d'ailleurs la seule qu'elle reconnût, mais elle l'admettait. La commission du Sénat, tout en convenant qu'elle eût été justifiée, y

vit une source d'abus possibles. « Sous le couvert d'une expertise complaisante, ces exceptions masquent souvent des emprunts prohibés par un régime dotal. »

C. — L'insaisissabilité nous est donc présentée ainsi comme radicale et absolue : « Il n'est fait exception qu'en faveur des créanciers antérieurs qui se sont conformés aux dispositions qui précèdent pour conserver l'exercice de leurs droits. »

Ces créanciers sont ceux qui sont munis d'un privilège ou d'une hypothèque soit conventionnelle, soit judiciaire, et qui ont pris inscription antérieurement à l'acte constitutif et dans les délais fixés aux articles 5 et 6. Ce sont aussi les créanciers chirographaires qui ont formé opposition à la constitution et dans les mêmes délais, conformément à l'article 7.

Mais nous avons vu que l'effet de ces inscriptions et de ces oppositions était précisément de faire obstacle à la constitution, l'article 8 interdisant au juge de paix d'homologuer l'acte au préjudice de ces créanciers. On ne conçoit donc pas que le principe de l'insaisissabilité ait à jouer à leur rencontre, et la disposition de la loi apparaît comme surrogatoire, sinon comme un non-sens. Le législateur a envisagé ici une hypothèse improbable, pour ne pas dire invraisemblable : celle où le juge de paix aurait, par animadvertance, homologué l'acte de constitution au mépris d'une inscription ou d'une opposition, et où la transcription de l'acte aurait eu lieu en l'absence du créancier. C'est pour que

le créancier exempt de fraude ne soit pas victime de l'inobservation des prescriptions légales que ce texte a été inséré.

On pourrait encore trouver une autre explication du texte dans l'opinion de ceux qui admettent que seules les hypothèques légales inscrites dans les délais conservent leur effet, malgré l'homologation de l'acte de constitution. Le texte visé se référerait à ces hypothèques légales. Mais nous avons vu que cette interprétation nous semblait inconciliable avec la rédaction de l'article 5. Suivant nous, toutes les hypothèques légales, inscrites ou non, conservent leur effet.

Il suit de là que le principe de l'insaisissabilité, que les auteurs de la loi voulaient absolu, devra céder devant les poursuites d'un créancier qui voudra faire valoir une hypothèque légale. C'est là une dérogation qui n'a pas été spécifiée expressément par le législateur, mais qui résulte nécessairement du texte arrêté par lui.

D. — Les seules exceptions formellement prévues ne s'appliquent qu'à la saisie des fruits :

« Néanmoins, les fruits pourront être saisis pour le paiement :

1° Des dettes résultant de condamnations en matière criminelle, correctionnelle ou de simple police ;

2° Des intérêts afférents au bien et des primes d'assurances contre l'incendie ;

3° Des dettes alimentaires. »

Sauf pour les primes d'assurances, ce sont là des exceptions habituelles à l'insaisissabilité. Le législateur a pensé que les fruits devaient suffire à la garantie de ces créances. La dette alimentaire étant proportionnelle aux ressources du débiteur ne devait normalement être payée que sur les fruits ; d'ailleurs, en permettre le recouvrement sur le fonds lui-même, c'eût été en compromettre le service régulier. Quant aux autres exceptions, c'est par faveur pour la petite propriété familiale qu'elles ont été limitées aux fruits.

2° A. — *L'interdiction d'hypothéquer* l'immeuble est une conséquence de l'insaisissabilité, car la sanction de l'hypothèque consiste précisément dans le droit de faire saisir et vendre l'immeuble sur lequel elle porte. Le législateur qui n'admet au bénéfice du régime du bien de famille que les immeubles affranchis de toute hypothèque antérieure à la constitution ne pouvait admettre qu'il pût en être grevé postérieurement.

La loi ne fait exception que pour les hypothèques légales parce que, dans ce cas, ce n'est plus le constituant, mais la loi elle-même qui, dans des circonstances indépendantes de la volonté du débiteur, fait plier le principe de l'insaisissabilité devant des intérêts qu'elle reconnaît comme supérieurs à tous autres.

Cependant, même alors, la saisie ne pourra être opérée pendant tout le temps que durera le régime du bien de famille. « Celles qui prendraient naissance postérieu-

rement à la constitution pourront être valablement inscrites, mais l'exercice du droit de poursuite qu'elles confèrent sera suspendu jusqu'à la désaffectation du bien. » (Article 5 § 3).

Les hypothèques légales qui pourront prendre naissance après la constitution du bien sont :

1° Celle des enfants mineurs en cas de prédécès de l'un des époux ; mais alors, l'hypothèque est dispensée d'inscription, et il faut supposer que le bien de famille appartenait au survivant ou à la communauté ;

2° Celle qui appartient à la femme que le constituant a épousée en deuxième noces, postérieurement à la constitution (art. 3 § 3) ;

3° Celle qui appartient à l'État ou aux établissements publics, au cas où le constituant devient comptable de deniers publics ;

4° Celle qui appartient aux créanciers, si le constituant, devenu commerçant, est mis en faillite. (Art. 490 et 517 C. comm.)

B. — Non seulement l'hypothèque de l'immeuble est interdite, mais il est encore défendu de le vendre à réméré. La vente à réméré est une vente sous condition résolutoire, elle s'exécute comme si elle était pure et simple et elle est résolue rétroactivement au cas où le vendeur vient à exercer la faculté de rachat. (Art. 1659 C. civ.) Dans la grande majorité des cas, elle n'est^t qu'une forme de l'emprunt, une sorte de contrat pigno-

ratif ; le vendeur est pressé par les circonstances, il a besoin d'argent, et, dans l'espoir que les ressources nécessaires lui viendront dans l'avenir, il se réserve le droit de reprendre la chose qu'il vend. Cette opération est très grave pour le vendeur, et elle est plus grave que l'hypothèque, car la loi ne permet pas de stipuler la faculté de réméré pour plus de cinq années (art. 1660 et 1661 du C. civ.) précisément pour appeler l'attention du vendeur sur les dangers qu'il court et qu'il ne s'illusionne pas sur la faculté qu'il a de reprendre la chose ; et, en outre, si le vendeur n'a pas exercé au bout des cinq ans sa faculté de rachat, sa déchéance est absolue et la vente devient définitive ; l'acquéreur n'a même pas, comme le créancier hypothécaire, à poursuivre en justice la réalisation de son gage (art. 2078 et 2210 C. civ.) il devient, *ipso facto*, par le seul effet de l'expiration du délai de cinq ans, propriétaire irrévocable de l'immeuble par lui acheté. On voit par là à quel danger eût été exposé le constituant qui, ne pouvant hypothéquer son immeuble, eût été tenté pour se procurer les fonds dont il avait besoin, de recourir au subterfuge de la vente à réméré.

Il est vrai que si la simulation avait pu être prouvée, l'opération aurait été annulée par les tribunaux (art. 2078 § 2 C. civil et art. 2088) mais il eût fallu faire la preuve de cette simulation, et en tout cas, il y aurait eu là une source de procès qu'il était du plus grand intérêt d'arrêter.

3^o Le troisième effet de la constitution est que le bien de famille ne peut être aliéné que sous certaines conditions déterminées par l'article 11. A l'aliénation proprement dite, la loi assimile la renonciation à la constitution.

Le principe est que cette aliénation et cette renonciation sont permises.

A.— Il nous faut ici encore signaler la rédaction quelque peu incohérente de la loi. L'article 10 *in fine* dit que « le propriétaire ne peut renoncer à l'insaisissabilité du bien de famille » et, immédiatement après, l'article 11 stipule que « le propriétaire peut... renoncer à la constitution ». Comment concilier cette contradiction ?

Dans l'article 10 *in fine*, la loi vise la constitution d'hypothèque ou la vente à réméré ; elle prohibe ces deux actes de façon absolue, et, pour éviter que l'interdiction ne soit violée indirectement, elle déclare que l'on ne peut renoncer à l'insaisissabilité. Autrement dit, elle généralise la prohibition : le bien de famille ne peut être saisi par les créanciers, or l'hypothèque est une renonciation implicite à l'insaisissabilité, c'est pourquoi la loi la défend absolument, comme elle défend toute renonciation expresse. Il eût été inutile de soustraire le bien de famille à la saisie des créanciers, si on avait permis au constituant de renoncer au bénéfice de la protection légale.

L'article 11 envisage une autre hypothèse : celle de l'aliénation. Cette aliénation est permise moyennant cer-

taines conditions, par conséquent la renonciation à la constitution est permise sous les mêmes réserves et dans la même mesure, puisque l'aliénation vaut implicitement renonciation au régime du bien de famille.

Il était, à notre avis, bien inutile de parler de renonciation expresse. Car, il est bien évident que si la loi crée un régime d'insaisissabilité, ce n'est pas pour faire dépendre son maintien du caprice individuel ni pour permettre de s'y soustraire ; de même, si elle autorise l'aliénation, c'est qu'elle permet également de renoncer à l'immunité qu'elle a accordée. D'ailleurs, avec le texte de l'article 11, rien ne sera plus facile au chef de famille que de se débarrasser de la protection de la loi le jour où elle deviendra gênante. Il n'aura qu'à renoncer expressément, par acte séparé et dans les formes requises au régime du bien de famille ; et ce bien, redevenu libre entre ses mains sera ensuite hypothéqué, vendu à réméré ou soumis à toutes les charges dont il plaira au propriétaire de l'écraser. Que devient, dès lors, ce principe d'insaisissabilité que le législateur a voulu entier et intangible ?

B.— Cette considération met en évidence le défaut de la cuirasse. Il est en effet inutile de déclarer un bien insaisissable si on permet à son propriétaire de l'aliéner. Tous les arguments qu'on s'évertuera à présenter sur la différence qu'il y a entre l'aliénation et l'hypothèque, au point de vue des dangers que la dernière fait courir

au propriétaire, sur ses effets d'autant plus pernicieux qu'ils sont éloignés et passent souvent inaperçus, ne prévaudront pas contre ce fait indéniable que l'inaliénabilité et l'insaisissabilité sont intimement liées l'une à l'autre, qu'elles se soutiennent et se prêtent un mutuel appui, et que l'une d'elles venant à disparaître, entraîne avec elle l'autre dans sa chute. Qui dit bien insaisissable dit bien inaliénable et réciproquement. « A quoi bon, dit M. Vidal, stipuler, en faveur de la famille et de la stabilité des foyers, l'insaisissabilité de la maison du petit cultivateur, si on le laisse libre d'aliéner cette maison ?

On veut l'empêcher d'emprunter, d'hypothéquer ; l'insaisissabilité aura en effet pour résultat de l'en empêcher. Mais s'il a besoin d'argent, s'il veut à tout prix s'en procurer, au lieu d'hypothéquer, il vendra, et son foyer domestique n'en sera pas moins perdu, perdu pour lui et perdu pour sa famille. Qu'aura donc gagné la stabilité des foyers à cette entrave, plus gênante qu'efficace, résultant de l'insaisissabilité ? » (*L'Institution du Homestead*, p. 27.)

Quelle est donc la grande raison qui a fait rejeter ici le corollaire en quelque sorte obligatoire du premier principe posé ? C'est qu'on a craint de ressusciter les anciennes tenures féodales et de faire du paysan une sorte de serf rivé à la glèbe. On n'a pas voulu que l'homme fût retenu malgré lui sur le sol qu'il cultivait, comme le colon du Bas-Empire. Toute institution qui tendrait à

faire revivre les anciennes servitudes doit être soigneusement proscrite par le législateur. L'interdiction d'aliéner apporterait en outre une entrave à la libre circulation des biens, qui est d'ordre public.

Toutes ces raisons nous paraissent inopérantes.

L'insaisissabilité elle-même, avec l'exclusion de l'hypothèque, constitue une atteinte à la liberté. On ne fait rien de plus, à ce point de vue, en défendant l'aliénation, on ne fait que consolider l'état de choses jugé désirable par le législateur. Du reste, la loi du *Homestead* est une de ces lois sociales qui procèdent d'un esprit paternaliste accentué ; ces lois sont nécessairement restrictives de la liberté individuelle. Toute protection s'exerce forcément au détriment de la liberté de celui qui en est l'objet. « Dans ces matières, disaient le garde des Sceaux et la Cour de Rennes, comme dans celle de l'hygiène, il est du devoir du législateur de briser les habitudes de routine des citoyens et de leur substituer sa volonté à la leur, dans leur intérêt et dans l'intérêt social. »

La plupart des Cours d'appel et le Conseil d'Etat se sont prononcés contre l'inaliénabilité, qui, dans certains cas, dégénérerait en une servitude insupportable. Par exemple, en cas de plus-value considérable acquise par le *Homestead*, soit par suite de la création de voies nouvelles de communication, soit du développement commercial et industriel du pays, il y a d'autant moins de raisons à obliger le chef de famille à conserver son

immeuble que, d'après le vœu de la loi, sa valeur ne doit pas dépasser le maximum de 8.000 francs. Il est désirable que l'immeuble qui a acquis une valeur supérieure ne reste pas soumis au régime exceptionnel de la loi, bien que l'article 4 § 3 lui conserve le bénéfice de l'immunité légale ; la loi ne veut favoriser que la petite propriété. Interdire l'aliénation dans ce cas, c'est aller contre son but.

De même, la famille peut être amenée à se déplacer, soit parce que son chef va exercer ailleurs son industrie, soit parce qu'elle ne se compose que d'époux sans enfants et devenus vieux, soit encore parce qu'ils ont hérité d'une maison plus vaste et plus confortable.

On pourrait multiplier à l'infini ces exemples.

Ils ne sont que l'application pratique du principe que l'homme ne doit pas être irrévocablement attaché à un domicile fixe et invariable.

Mais si le bien de famille reste aliénable, on ne veut pas qu'il devienne le jouet du caprice et des fantaisies plus ou moins changeantes du propriétaire. L'aliénation sera donc soumise à des formes dont l'observation est destinée à appeler l'attention des intéressés sur sa gravité et ses conséquences.

Il faut distinguer ici, si l'aliénation a lieu au cours du mariage ou après sa dissolution.

Pendant le mariage, l'aliénation par le mari (nous supposons bien entendu que c'est lui qui est propriétaire du bien, ou que l'immeuble appartient à la commu-

nauté) est subordonnée au consentement de la femme. Bien que la loi ait pris la précaution d'exiger que ce consentement soit donné devant le juge de paix chargé de s'assurer qu'il n'est pas le résultat d'une pression exercée sur la femme par le mari, il est à présumer que cette intervention obligatoire de la femme ne sera pas de nature à entraver sérieusement les desseins de son mari. Sans s'arrêter à l'influence que finit par avoir sur l'esprit féminin une insistance journalière, et sur le caractère parfois frivole et inexpérimenté de la femme, peut-on attendre quelque résultat pratique de la nécessité de recourir à l'office du juge de paix ? Il est permis d'en douter, car lorsque la femme se sera décidée ou résignée à se présenter devant lui, c'est que son parti sera pris, et à la demande du magistrat qui l'interrogera sur l'indépendance de sa démarche, elle répondra invariablement : oui. Les Américains ne se sont pas fait d'illusion à ce sujet, et ils ont sur nous l'avantage de ne pas partager cette béate confiance que nous mettons volontiers dans la paternelle sollicitude des tribunaux et des notaires « ces sages conseillers des familles ». (P. Bureau, *op. cit.*, p. 123.)

D'ailleurs cette exigence du consentement de la femme à l'aliénation du *Homestead* n'a rien de bien insolite. Dans un grand nombre de cas, il eût été nécessaire, même dans le silence de la loi, non pas à proprement parler pour valider l'aliénation, mais pour rendre la situation de l'acquéreur moins incertaine. La femme

doit concourir à l'acte d'aliénation, pour renoncer à son hypothèque légale sur l'immeuble. Or, cette renonciation est indispensable pour assurer à l'acquéreur un droit indiscuté et intangible ; sans elle, il courra le risque d'être inquiété par la femme elle-même ou par ses héritiers, puisque l'immeuble qu'il a acheté répond du paiement des créances qu'elle pourrait avoir contre son mari. Donc, en pratique, l'acquéreur d'un immeuble exigera le concours de la femme du vendeur à l'acte d'aliénation, s'il est prudent, car elle peut avoir des créances à faire valoir contre son mari. C'est ce qui a fait dire fort spirituellement à M. Bureau que « les Français ressemblaient à M. Jourdain ; ils ont une loi du *Homestead* partielle sans le savoir, et même une loi de *Homestead* aggravée, puisqu'elle s'applique à tout immeuble du mari et non pas seulement à l'habitation de la famille ». (*Op. cit.*, p. 120, note.)

La loi n'a pas parlé de l'aliénation par la femme. C'est que dans ce cas, le droit commun lui a paru suffisant. Du reste, toute cette législation est inspirée d'un esprit de défiance manifeste vis-à-vis du mari, c'est contre lui que sont dirigés les coups de la loi qui a voulu rétablir l'équilibre entre les deux époux quant à leur capacité.

Seulement, le législateur n'a pas vu qu'il aboutissait ainsi à mettre le mari en état d'infériorité. S'il ne s'arrête dans cette voie, il finira par affranchir la femme et

organiser l'incapacité de l'homme marié. C'est un défi pur et simple au bon sens. En effet, d'après l'article 217 du Code civil, la femme ne peut aliéner l'immeuble qui lui appartient en propre sans l'autorisation de son mari. Cet article s'appliquera au bien de famille constitué par la femme. Jusque-là, rien d'anormal, le mari et la femme sont sur le pied d'égalité. Mais, si le mari refuse son autorisation, l'article 219 du Code civil donne à la femme le droit de s'adresser à la justice dont l'autorisation pourra suppléer celle du mari. Cette solution de droit commun s'impose en ce qui concerne l'aliénation du bien de famille, puisque la loi ne le contredit pas (1). Il est vrai qu'alors la femme ne pourrait aliéner que la nue propriété du bien, l'usufruit appartenant à la communauté dont dispose le mari (arg. anal., art. 1410 C. civ.).

Ainsi, tandis que le mari est frappé par la loi d'une sorte d'incapacité en tant que propriétaire du *Homes-tead*, la femme conserve à cet égard la situation qu'elle tenait du droit commun. Bien que propriétaire, le mari ne peut aliéner sans le consentement de sa femme donné devant le juge de paix ; et, alors que celle-ci peut vaincre sa résistance en s'adressant au tribunal, il

1. Ce serait alors le tribunal de première instance qui serait appelé à donner cette autorisation. Par le silence de la loi, l'unité de compétence qu'elle a voulu attribuer au juge de paix se trouvera rompue dans ce cas. C'est une anomalie qu'elle n'a pas prévue.

ne pourra même pas obtenir du juge de paix un consentement supplétif. Le rôle du juge de paix est, au contraire, de soustraire la femme à l'influence du mari, et d'empêcher qu'elle ne donne son consentement, s'il n'est pas libre et spontané.

Ajoutons cependant, pour être juste, qu'il en est déjà ainsi en droit commun. Le mari n'a aucun moyen de forcer sa femme à renoncer à son hypothèque légale, si elle s'y refuse. L'aliénation qu'il ferait dans ces conditions ne lui servirait de rien, car l'acquéreur prudent se garderait de payer le prix entre ses mains : il le déposerait à la Caisse des dépôts et consignations.

Ce concours nécessaire des deux époux pour l'aliénation du bien de famille a fait dire que la constitution opérait une sorte de translation de propriété et communiquait à la femme les droits du mari sur l'immeuble et réciproquement. D'après cette théorie, le mari ou la femme perdent leur qualité de propriétaire absolu et exclusif, de sorte que la propriété du bien appartient désormais à un personnage à deux têtes dont l'individualité unique se compose de la réunion du mari et de la femme (P. Bureau, *op. cit.*, p. 116). On ne peut même pas dire que chacun d'eux devient propriétaire par indivis de l'immeuble qui, antérieurement appartenait à un seul d'entre eux, car alors le mari et la femme pourraient aliéner chacun leur part indivise dans le bien de famille. Or, il n'en est pas ainsi : iso-

lément chacun d'eux ne peut absolument rien, l'aliénation n'est que le produit du concours simultanée de leurs volontés.

Donc, l'aliénation consentie par le mari seul ou par la femme seule est absolument inopérante, elle est radicalement nulle comme émanant d'un *non dominus*.

Cette théorie est-elle bien exacte ?

Nous pouvons répondre hardiment : non. En effet, l'article 11 dit « le *propriétaire* peut aliéner »...

C'est donc que la constitution du bien de famille n'a pas eu pour effet d'en transférer la propriété à une troisième personne idéale qui serait l'émanation du mari et de la femme réunis. « Le *propriétaire*... », cela veut dire : celui des deux époux qui est propriétaire. Rien n'est changé au droit commun.

Donc l'aliénation émane bien du propriétaire, et non pas d'un *non dominus*, mais d'un propriétaire incapable.

Nous sommes ainsi amené à nous demander quel sera le sort de l'aliénation faite par l'un des époux sans le consentement de l'autre.

Première hypothèse : la femme est propriétaire du bien. L'aliénation est l'œuvre de la femme ou du mari.

1^o La femme aliène seule le bien dont elle est propriétaire.

En vertu même de son incapacité, l'acte est nul, mais d'une nullité *relative*, invocable seulement par la femme ou ses héritiers, et par le mari ; susceptible de

ratification expresse ou tacite (art. 1338 C. civ.) et prescriptible par dix ans, à partir de la dissolution du mariage. Ce sont les principes généraux.

2° Le mari aliène le bien appartenant à la femme.

Quel est le sort de cette aliénation ? La femme est-elle tenue de la respecter, ou peut-elle en invoquer la nullité ?

Il y a lieu de faire une distinction : ou le tiers acquéreur connaissait la situation de l'immeuble, ou il ne la connaissait pas. Autrement dit, était-il de bonne ou de mauvaise foi ?

Supposons le tiers de mauvaise foi ; il savait que l'immeuble acheté par lui était un bien de famille, appartenant à la femme et non au mari.

Dans ce cas, la femme a certainement le droit de revendiquer son immeuble, soit pendant le mariage (art. 16 *in fine*), soit à sa dissolution. Intente-t-elle son action, au cours du mariage, l'article précité spécifie qu'elle n'a nullement besoin de l'autorisation de son mari pour saisir la justice de sa demande. La bonne foi se présument, ce sera à elle à établir la mauvaise foi du tiers.

Supposons, au contraire, le tiers acquéreur de bonne foi ; il croyait le mari propriétaire du bien aliéné.

Si les époux sont mariés sous le régime de la communauté, l'exercice de l'action en revendication par la femme peut rencontrer quelque difficulté. Ecartons,

toutefois, le cas où celle-ci, la communauté étant dissoute, la répudierait. L'action en revendication peut être intentée, sans obstacle. L'acquéreur évincé aura le droit de se retourner en garantie contre le mari vendeur, ou ses héritiers, en vertu des articles 1599, 1630 du Code civil.

Mais, que décider au cas où la femme accepterait la communauté ? *Quid*, également au cours de la communauté ? L'action en revendication est-elle possible ? C'est là un point douteux. La difficulté provient de ce que la femme est tenue, au moins pour moitié, de toutes les dettes tombées en communauté, du chef du mari. Or, parmi ces dettes figure l'obligation de garantie ; cette obligation pèse sur le mari ; elle pèse également sur la femme commune en biens, et du même poids que sur le mari, en raison de l'indivisibilité de l'exception de garantie que peut opposer l'acquéreur : « qui doit garantir ne peut évincer. » Il semble dès lors, que l'exercice de l'action en revendication de la femme, propriétaire du bien de famille, sera entravé, à la dissolution de la communauté, et certainement suspendu, tant qu'elle durera.

Deuxième hypothèse : L'immeuble est un acquêt de la communauté. D'après le droit commun, le mari pourrait le vendre sans le consentement de sa femme, bien qu'en pratique, l'intervention de la femme soit toujours demandée par l'acheteur prudent. Or, la loi du

12 juillet 1909 exige ce consentement. *Quid* si le mari a vendu sans le consentement de sa femme ?

Bien que la loi ne le dise pas, nous pensons que la vente est nulle. Nous pouvons, en effet, raisonner par analogie avec ce qui se passe pour les aliénations à titre gratuit de biens de la communauté prohibés par l'article 1422 du Code civil. Il s'agit encore, bien entendu, d'une nullité relative qui pourra être demandée par la femme dans les conditions précédemment exposées. Seulement, une situation spéciale pourra naître du fait de l'exercice de l'action en nullité par la femme à la dissolution de la communauté. En effet, si la communauté est dissoute par le prédécès du mari vendeur, le tiers évincé exercera la garantie contre les héritiers de ce dernier. Si ces héritiers sont des enfants mineurs, en état d'indivision, il ne pourra se faire indemniser sur l'immeuble parce que le maintien de l'indivision a pour corollaire nécessaire le maintien du régime de l'insaisissabilité.

Le pourrait-il à la fin de l'indivision ? La question est délicate parce que, si on admet l'affirmative, la protection de la loi devient quelque peu illusoire.

D'autre part, il s'agit d'un droit exceptionnel dont l'interprétation stricte est de règle, et, pour ce motif, on pourrait prétendre que l'action en garantie, simplement paralysée, reprend son énergie à la fin de l'indivision.

Troisième hypothèse : le mari était propriétaire exclu-

sif du bien de famille. Quel est l'effet de l'aliénation consentie par lui sans le concours de sa femme ? La loi est muette sur ce point. Mais la sanction doit être, à notre avis, la nullité ; parce que la loi a voulu mettre le mari sur le même pied que la femme. Il ne s'agit, au surplus, que d'une nullité relative, car il sera toujours loisible aux époux de ratifier l'aliénation dans les formes requises par la loi.

Mais, si cette ratification n'a pas lieu, la nullité pourra être demandée par la femme ou ses héritiers. Le mari aura-t-il le même droit ? On peut en douter, parce qu'il est tenu à la garantie vis-à-vis de l'acquéreur.

Quid si le consentement de la femme a bien été donné ? mais hors de la présence du juge de paix ? Cette formalité est-elle essentielle à la validité de l'acte ? Suivant nous, il faut assimiler ce cas à celui d'absence complète de consentement, parce qu'il y a alors présomption que ce consentement a été vicié.

Après la dissolution du mariage, deux hypothèses sont à envisager : ou l'époux survivant n'a pas d'enfant, et il recouvre, quant à l'aliénation, sa pleine et entière capacité (d'après l'article 17, l'insaisissabilité subsiste même dans ce cas), ou il a des enfants mineurs, et alors l'aliénation ou la renonciation sont subordonnées « à l'autorisation du conseil de famille, qui ne l'accordera que s'il estime l'opération avantageuse aux mineurs. La décision sera sans appel »

(article 11 *in fine*). Nous supposons ici que le survivant est propriétaire exclusif du bien de famille, car s'il en était seulement copropriétaire, le décès de son conjoint le maintiendrait en indivision avec ses enfants mineurs, héritiers du conjoint décédé, et il est évident que dans ce cas, d'après le droit commun, il n'aurait le pouvoir d'aliéner l'immeuble que si, par l'effet du partage, il tombait dans son lot.

La femme et le conseil de famille pourront subordonner leur consentement à l'aliénation à la condition du remploi.

Tout cet échafaudage de précautions et de mesures protectrices prises par la loi pour garantir à la famille la possession de son foyer ressemble fort, en définitive, à un château de cartes. En effet, le bien est insaisissable, insusceptible d'hypothèque, il ne peut être aliéné que sous certaines conditions. On pourrait croire, à première vue, que cette série d'incapacités qui frappent le père de famille vont lui garantir, même malgré lui, une demeure intacte et d'une stabilité à toute épreuve.

Or, il aura un moyen infiniment facile de se soustraire au joug de la loi, et de jeter par dessus bord toutes les entraves dont on a voulu le charger, et ce sans aucune formalité légale, sans avoir à dresser aucun acte juridique, un moyen des plus simples : *déménager*.

Par définition même, le bien de famille ne reste tel, d'après l'article 2, que s'il est *occupé et exploité par la famille*. Donc, le jour où les circonstances obligeront la famille à se déplacer, point ne sera besoin même de vendre l'immeuble, il suffira de le quitter et de le louer. L'occupation cessant, le régime de *Homestead* doit cesser également. Et, dès lors, toutes les barrières mises par le législateur tombent, le bien de famille pourra être hypothéqué, saisi, vendu, le fruit de plusieurs années d'efforts et de contrainte est perdu sans retour. Était-il vraiment nécessaire de déployer un tel luxe de précautions pour construire un édifice aussi fragile ?

Dans les articles 12, 13, 14 et 15 la loi examine une série d'hypothèses qui ont pour objet le *emploi*.

A. — L'article 13 envisage la *substitution volontaire d'un bien de famille à un autre*. Par exemple, l'aliénation n'a été consentie par la femme ou par le conseil de famille qu'à cette condition. Ou bien le chef de famille veut habiter un autre immeuble lui appartenant parce qu'il est plus vaste, le premier étant devenu insuffisant par suite de l'accroissement du nombre de ses enfants. Alors la constitution du nouveau bien de famille sera soumise aux mêmes formalités que l'ancien, mais tant qu'elle ne sera pas devenue définitive par l'homologation et la transcription, ce dernier restera soumis au régime organisé par la loi. Il n'est pas dit d'ailleurs que le nouveau bien de famille devra être de même valeur que l'ancien. Il pourra donc valoir moins

ou plus, mais dans la limite du maximum de 8.000 francs, (Cf. art. 1559, C. civ.)

B. — Il pourra arriver que le bien de famille soit *exproprié pour cause d'utilité publique*, ou qu'il soit *détruit par un incendie*, partiellement ou en totalité. L'indemnité pour expropriation et l'indemnité d'assurance seront alors versées à la Caisse des dépôts et consignations pour demeurer affectées à la reconstitution du bien, et elles seront insaisissables comme le bien de famille dont elles représentent la valeur, sous réserve des exceptions portées à l'article 10.

Mais la durée de cette insaisissabilité est limitée à un an. Cette disposition est fort rationnelle. Le bien de famille est, par définition, nous l'avons déjà dit et répété, l'immeuble destiné à l'habitation des familiaux. Si donc pendant un an, le foyer n'est pas reconstitué, la protection de la loi n'a plus de raison d'être.

C. — Pendant le mariage, la femme a pleins pouvoirs pour surveiller le remploi des sommes ainsi déposées à la Caisse des dépôts et consignations. Elle a même le droit d'exiger ce remploi, soit en immeubles, soit en rentes sur l'Etat, jusqu'à concurrence du maximum de 8.000 francs. La loi n'a pas voulu que la femme et les enfants fussent à la merci de la négligence ou de la mauvaise volonté du mari.

D. — Après la dissolution du mariage par le décès de l'un des époux, c'est le juge de paix qui, au cas d'ex-

propriation pour cause d'utilité publique, ordonnera les mesures de conservation et de remploi qu'il jugera nécessaires en faveur des enfants mineurs. D'après l'article 13 § 2 de la loi du 3 mai 1841, cette fonction devait être dévolue au tribunal. Le législateur l'a attribuée ici au juge de paix pour ne pas rompre l'unité de compétence relativement au bien de famille. De la sorte, le juge de paix suit et surveille le bien de famille dans toutes ses transformations, depuis sa fondation jusqu'à sa liquidation.

Mais cela n'est vrai qu'en ce qui concerne les actes relatifs à l'état civil, pour ainsi dire, du bien de famille. S'il se produit des contestations sur la validité des actes soit de constitution ou d'homologation, soit d'aliénation du bien, c'est le tribunal civil qui devient compétent. Il s'agit en effet de trancher des différends portant sur des questions de propriété, et d'autre part, le même magistrat ne peut pas passer des actes et se prononcer sur les attaques dont ils sont l'objet. Ainsi, des créanciers prétendent que la constitution du bien a été faite sans observer toutes les formalités requises, que l'homologation a été donnée au mépris d'une hypothèque régulièrement inscrite, que l'immeuble a été régulièrement aliéné ou que le propriétaire a renoncé à la constitution ; la femme ou le représentant des enfants mineurs contestent la validité de la renonciation ou de l'aliénation, etc... Voilà autant d'hypothèses où l'affaire

devra être portée devant le tribunal civil. Et pour éviter aux parties les lenteurs de la procédure, l'article 16 dit qu'elle sera « jugée comme une affaire sommaire ». De plus la femme et en cas de prédécès de l'un des époux, le représentant légal des mineurs devront être appelés à l'instance.

Enfin l'article 16 ajoute, *in fine*: « La femme n'a besoin d'aucune autorisation pour poursuivre en justice l'exercice des droits que lui confère la présente loi . »

Le législateur complète ici la série des mesures prises par lui pour rendre la femme indépendante du mari en tout ce qui touche à l'exercice des droits concernant le bien de famille. C'est surtout elle et les enfants qui sont l'objet de sa sollicitude, il fallait lui donner les moyens de faire valoir ces droits, même contre la volonté de son mari. Ce n'est du reste qu'une application nouvelle de la tendance actuelle du législateur à l'émancipation de la femme mariée, qui s'est déjà affirmée notamment dans la loi du 13 juillet 1907 relative à son salaire.

CHAPITRE II

De la transmission du bien après décès

Le troisième caractère distinctif du bien de famille se révèle à la mort de l'un des époux lorsqu'il a existé des enfants mineurs issus du mariage. Il consiste dans le *maintien de l'indivision* jusqu'à ce que tous les héritiers soient majeurs.

1^o Dans sa proposition présentée à la Chambre des députés le 18 juillet 1894, M. l'abbé Lemire voulait aller plus loin. Non content de déroger aux règles du partage il aurait voulu assurer la transmission intégrale du bien de famille à un seul des héritiers désigné par les cohéritiers à la majorité des suffrages. L'enfant qui aurait ainsi recueilli dans son lot le bien de famille, aurait été chargé d'indemniser les autres héritiers au moyen de soutes garanties par le privilège de l'article 2103 § 3 du Code civil.

C'eût été la réalisation partielle d'une des idées chères à Le Play qui en avait fait comme le point central de la réforme sociale en France.

C'est qu'en effet l'institution du *Homestead* cadre par-

faitement avec les conceptions sociales des économistes de l'école de Le Play. Aussi ses partisans réclamaient-ils en même temps et à titre de corollaire la réforme des lois successorales.

« La seconde réforme est, à leurs yeux, le complément indispensable de la première ou plutôt elles se complètent mutuellement de même que les deux piliers d'une voûte concourent ensemble au soutien du cintre. (P. Bureau, *op. cit.*, p. 304.)

Le législateur n'a pas admis une modification aussi profonde aux règles de la dévolution successorale, surtout pour en faire une sorte de droit exceptionnel au profit d'une seule catégorie de citoyens.

Il s'est seulement laissé toucher par les plaintes innombrables que faisait naître, depuis longtemps déjà, l'application brutale des dispositions du Code civil sur le partage forcé, principalement pour les petits héritages. Nous avons vu dans notre première partie quelles conséquences funestes ont eues, au point de vue de l'instabilité des familles, les règles du Code civil sur le partage en nature. Le législateur a, pour la première fois dans la loi du 30 novembre 1894, pris en considération les doléances des économistes sur ce point. C'est un commencement, et il est permis d'espérer qu'il ne s'en tiendra pas là et qu'une refonte du Code civil amènera enfin la modification des articles qui ont été la cause de tant de ruines.

2° Au décès de l'un des époux, plusieurs cas sont à envisager :

A. — Il n'y a pas d'enfants issus du mariage et le survivant des époux est propriétaire du bien. Alors l'insaisissabilité subsiste après la dissolution du mariage, avec toutes ses conséquences (interdiction d'hypothéquer). Ici et par exception, le bien de famille est maintenu dans l'intérêt même du constituant. Mais il va de soi que l'aliénation sera entièrement libre et ne sera plus subordonnée à aucune autorisation. Il en sera de même de la renonciation à la constitution.

Dans son article 19, le projet du gouvernement ne maintenait pas de plein droit l'insaisissabilité. Il exigeait une nouvelle déclaration par devant notaire avec mention en marge de la transcription préexistante. La commission du Sénat a préféré prolonger de plein droit le régime du bien de famille au profit du constituant lorsqu'il survit à son conjoint. « En créant le bien de famille, dit M. Guillier, le constituant a préparé sa retraite en même temps qu'il assurait un abri à sa famille et à son époux. La mort de celui-ci doit d'autant moins faire présumer qu'il a abandonné son projet, qu'il lui est loisible, s'il veut libérer son bien, de renoncer au régime qu'il a antérieurement adopté. »

B. — Si le survivant des époux est copropriétaire du bien, l'article 18 § 1 lui donne « la faculté de réclamer, à l'exclusion des héritiers, l'attribution intégrale du bien sur estimation » à la condition toutefois qu'il

habite la maison. Nous verrons que le même droit lui appartient lorsqu'il a des enfants issus de son mariage et qu'il n'y a pas d'indivision, soit que tous les enfants soient majeurs, soit que la demande en maintien d'indivision ait été rejetée. Nous sommes ici dans l'hypothèse où il n'y a pas d'enfant né du mariage.

Si le survivant avait été propriétaire exclusif du bien, il l'aurait conservé à titre de bien de famille, sans avoir aucune déclaration à faire (art. 16).

En sera-t-il de même de l'époux copropriétaire auquel le bien est attribué en totalité moyennant le paiement du prix fixé après estimation ?

Rationnellement, il en devrait être ainsi, les mêmes motifs militent en faveur de la même solution. « Le survivant des époux qui a contribué à la formation du bien de famille, dit M. Guillier, doit pouvoir le conserver à la mort de son conjoint. C'est à cette maison que se rattachent ses souvenirs et ses affections. Il lui serait par trop pénible de la quitter. » Mais le législateur n'a pas reproduit dans ce cas la disposition de l'article 16. Bien que la loi pèche sous ce rapport par un défaut de logique, nous estimons que le bien ainsi attribué au conjoint survivant cesse d'être soumis au régime de protection établi par la loi (1).

1. Il y a ici comme une réminiscence du droit d'habitation que le vieux droit coutumier accordait à la veuve dans une des maisons de son mari prédécédé. Le droit d'habitation était un droit réel que certaines

C. — Le régime du bien de famille subsiste, même après le décès de l'un des époux, par ce fait du *maintien de l'indivision entre ce dernier et les enfants mineurs issus du mariage*,

Lorsque, au moment du décès, il existe des descendants, deux cas peuvent se produire : ou bien ils sont tous majeurs, ou bien il y a parmi eux des mineurs.

a) Si les descendants sont tous parvenus à leur majorité, pas de question. Les choses se passent comme lorsqu'il n'y a pas d'enfants. Le partage mettra fin au régime du bien de famille, et l'article 16 ne s'appliquera même plus, c'est-à-dire que l'époux survivant, propriétaire exclusif du bien, sera désormais exposé à la saisie des créanciers ; c'est encore là un résultat peu cohérent, mais il s'agit dans toute cette matière d'un droit exceptionnel qui ne comporte que l'interprétation res-

coutumes réservaient à la femme noble seulement (Cout. d'Anjou et du Maine) et que d'autres coutumes reconnaissaient même à la roturière (Cout. de Saint-Quentin et de Sedan). Il pouvait aussi résulter de la convention. Son but était, comme le douaire dont il était d'ailleurs une sorte d'annexe, d'assurer à la veuve une situation digne de celle dont elle jouissait du vivant de son époux, de lui éviter la déchéance sociale.

Sans doute, le droit reconnu au conjoint survivant par les articles 16 et 18 n'est pas une reproduction intégrale de l'ancien droit d'habitation, puisque celui-ci n'appartenait qu'à la veuve et non au mari, qu'il était purement viager, et qu'il portait sur des biens dont elle n'avait pas la propriété, mais il n'y en a pas moins une analogie, à la vérité lointaine entre les deux droits, au moins quant au but qu'ils se proposent d'atteindre.

trictive, suivant le principe posé par nous, au seuil même de notre commentaire.

L'époux survivant peut encore se trouver en présence d'ascendants et de collatéraux. La solution sera la même, et *a fortiori*. Le législateur n'a pas voulu étendre au bien de famille la dérogation que la loi sur les habitations à bon marché apporte au droit commun dans ces hypothèses. Cette loi accorde au conjoint survivant le droit d'imposer à ses cohéritiers le maintien pendant cinq ans, de l'indivision. Cette faculté n'avait pas en l'espèce la même raison d'être.

Mais le conjoint copropriétaire du bien peut, s'il se trouve en présence de descendants majeurs, en réclamer l'attribution sur estimation comme dans l'hypothèse où il n'existe pas d'enfants (art. 18 § 2). C'est en effet une faculté qui ne lui appartient que tout autant qu'il n'y a pas d'indivision.

b) *Deuxième cas.* — *Il existe des enfants mineurs* au décès de l'époux propriétaire de tout ou partie du bien.

Si l'on s'en était tenu aux règles ordinaires du Code civil, il aurait fallu, dans la grande majorité des cas, procéder au partage en justice et à la licitation de l'immeuble, en observant les formalités compliquées et onéreuses des articles 819 et suivants. Car nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision (art. 815). Le partage eût été obligatoire dès l'instant qu'il aurait été demandé par un seul des cohéritiers. Le maintien de

l'indivision est en effet subordonné au consentement unanime de tous les intéressés (art. 816 et suiv.) sans que l'effet de la convention puisse se prolonger au delà de cinq ans.

Nous n'avons pas à revenir sur les résultats désastreux de cette législation, nous les avons exposés dans notre première partie.

Le système de la loi est simple ? il consiste à renverser les dispositions du Code : celui-ci rendrait le partage obligatoire sur la demande d'un seul des héritiers, la nouvelle loi dispense au contraire d'y procéder et donne au juge de paix le pouvoir d'imposer l'indivision à la demande d'un seul des héritiers ou du conjoint survivant. Quant à la durée de cette indivision, alors que le Code la limitait à cinq ans, avec faculté toutefois de renouvellement, la loi de 1909 la prolonge jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants, de sorte que le temps de l'indivision se trouvera suivant les cas, ou plus court ou plus long que dans le Code : « Elle (l'insaisissabilité) peut également se prolonger par l'effet du maintien de l'indivision prononcée dans les conditions et pour la durée ci-après déterminées :

« S'il existe des enfants au moment du décès de l'époux propriétaire de tout ou partie du bien, le juge de paix peut, soit à la requête du conjoint survivant, du tuteur ou d'un enfant majeur, soit à la requête du conseil de famille, ordonner la prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune, et allouer, s'il y a

lieu, une indemnité pour ajournement du partage, aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation ».

On remarquera que la loi ne maintient pas, *de plano*, l'indivision à la demande du conjoint ou d'un cohéritier ; elle dit seulement que le juge de paix *pourra* prolonger l'indivision. Elle suppose que, dans certains cas, l'indivision sera sans intérêt pour la famille, et qu'il peut être opportun de procéder au partage, par exemple si la valeur acquise par l'immeuble est telle qu'il soit avantageux de le vendre, si cette valeur est estimée au-dessus de 8.000 francs, etc...

Le but du législateur, en maintenant l'indivision jusqu'à ce que tous les enfants soient parvenus à la majorité, a été d'éviter les inconvénients du partage et de la licitation des biens de mineurs, d'empêcher la dislocation du bien de famille, et de permettre du règlement amiable de la succession entre les héritiers devenus tous pleinement capables. « La raison d'être de l'institution étant de permettre d'élever les enfants, si le fondateur meurt avant d'avoir accompli sa tâche, le régime par lui constitué, doit pouvoir lui survivre. Il est donc nécessaire que l'indivision puisse être maintenue. » (Rapport Guillier.)

Nous avons vu que, sous ce rapport, la loi du 30 novembre 1894 avait manqué son but, en prenant comme point de départ du délai de l'indivision la majorité de l'aîné des mineurs, et en fixant à dix ans l'extrême

limite du délai. Cette disposition inexplicable a fait l'objet de nombreuses critiques, elle expose les enfants les plus jeunes aux conséquences désastreuses d'un partage prématuré.

c) Mais le maintien de l'indivision peut léser les enfants devenus majeurs qui ont quitté le domicile paternel pour aller gagner leur vie et s'établir ailleurs. En effet, ils ne profitent plus de l'habitation, et il importe de leur en tenir compte, aussi autorise-t-on le juge de paix à leur allouer, le cas échéant, une indemnité pour ajournement du partage. Pratiquement, cette disposition restera souvent lettre morte, surtout si la succession ne comprend que le bien de famille, car sur quoi prendra-t-on cette indemnité ? Et si le survivant des époux est la femme, elle sera, dans la majorité des cas hors d'état de la fournir.

D. — Lorsque le plus jeune des enfants atteint sa majorité, le régime du bien de famille prend définitivement fin. Si l'indivision subsiste, ce ne peut être qu'avec l'adhésion de tous les intéressés, car le droit commun reprend son empire.

A ce moment, l'époux survivant copropriétaire du bien a le droit de demander que le bien lui soit intégralement attribué, moyennant le paiement d'une soulte fixée après estimation. Cette faculté ne lui appartient d'ailleurs que s'il habite la maison (art. 19 § 2). Nous avons vu qu'il en jouissait au décès de son conjoint lorsqu'il n'y avait pas d'enfants ou que tous étaient

majeurs, elle peut encore s'ouvrir à son profit à ce même moment si la demande en maintien de l'indivision est rejetée par le juge de paix.

La protection du bien de famille pendant la minorité des enfants, après le décès de leur père ou de leur mère a été assez bien assurée par la loi. C'est à coup sûr celle de ses dispositions qui réalisera le mieux le but qu'elle s'est proposé. Ni l'insaisissabilité, ni la restriction du droit d'aliéner ne pourront déterminer un propriétaire à constituer son immeuble en bien de famille.

Seule, l'idée que cette constitution lui garantira sa conservation après sa mort sera capable de l'y amener. C'est une sorte de besoin instinctif chez l'homme de savoir que ses œuvres lui survivent et que tout ne disparaîtra pas avec lui, de ce qui fait l'objet de ses préoccupations, de ses affections et de son activité. C'est ce besoin qui assure la perpétuité de la famille.

E. — Le législateur n'aurait-il pas pu aller plus loin dans la voie où il s'engageait, sans se borner à cette réforme, d'ailleurs bien modeste, du maintien de l'indivision en cas de minorité? On peut d'autant mieux le penser que la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché s'était montrée plus hardie. Son article 8 donnait à chacun des héritiers, en même temps qu'au conjoint survivant copropriétaire, la faculté de reprendre la maison sur estimation au décès. Si plusieurs intéressés voulaient user de cette faculté, la loi leur donnait la préférence dans l'ordre suivant :

- 1° L'héritier désigné par le défunt ;
- 2° Le conjoint survivant pourvu qu'il fût copropriétaire de la moitié au moins de la maison ;
- 3° L'héritier désigné par la majorité des intéressés ;
- 4° L'héritier désigné par le sort.

Le projet primitif du gouvernement reproduisait les principales dispositions de cet article 8 de la loi de 1894, sauf que le droit reconnu aux héritiers et au conjoint ne devait s'ouvrir qu'à la majorité du plus jeune des enfants, et que le premier appelé à en bénéficier était le conjoint survivant copropriétaire de la moitié au moins. L'héritier désigné par le défunt ne devait venir qu'au second rang.

Le Parlement n'a pas cru pouvoir accepter la réforme proposée par le gouvernement qui eût procuré l'avantage incontestable de créer un point de contact de plus entre la loi du *Homestead* et celle sur les habitations à bon marché, dont les affinités sont si grandes quant au but qu'elles poursuivent. En effet, ce qu'on veut obtenir c'est la conservation du foyer domestique menacée par les règles du Code civil touchant le partage en nature. L'attribution du bien à un seul des héritiers moyennant le paiement d'une soulte à chacun de ses cohéritiers aurait donné satisfaction à ce vœu sans compromettre l'égalité du partage en valeur.

« Dans l'intérêt de l'agriculture et dans l'intérêt de la famille, disait M. Ruau (31 janvier 1905), il importe de

modifier les règles des partages successoraux, sans quoi le chef de famille, sachant qu'à sa mort son œuvre sera détruite ne sera pas incité à acheter une propriété qui est destinée à disparaître après lui. La faculté de constituer un bien de famille restera illusoire si le législateur, allant jusqu'au bout de sa tâche, ne donne pas au père de famille la faculté de se survivre en quelque sorte, en transmettant son bien à l'un de ses enfants qui fondera une nouvelle famille et continuera son œuvre. »

Telle sera aussi notre conclusion. Encore une fois, le seul appât offert au chef de famille par la loi, c'est la perspective de ne pas voir son œuvre périr avec lui. L'insaisissabilité et la restriction du droit d'aliéner lui apparaîtront comme des entraves bien plus que comme des avantages et, encore une fois, on ne voit pas, en dehors d'une transmission intégrale de son bien, après décès, ce qui pourra le pousser à demander le bénéfice d'une loi qui sera pour lui une cause de gêne et qui diminuera sa capacité civile.

Le législateur n'a voulu admettre l'attribution intégrale qu'au profit du conjoint survivant déjà copropriétaire du bien. Sans doute, c'est déjà quelque chose, mais le but de la loi ne sera qu'imparfaitement atteint.

La reconnaissance d'un semblable droit aux héritiers a paru au Conseil d'Etat tout à fait contraire aux principes égalitaires du Code civil. On a craint qu'il ne ten-

dit au rétablissement du droit d'aînesse, ou au privilège de masculinité : « La Révolution, disait M. Abel Flourens, dans son rapport, avait proclamé l'égalité d'homme à homme, pourquoi s'acharner à le supprimer de frère à frère ? Cette réforme serait non seulement contraire à l'équité et à l'esprit de nos lois, mais aussi à l'intérêt de la société. La vie n'est qu'un perpétuel devenir ; l'idéal social n'est pas de figer une situation et de constituer de petits majorats démocratiques. »

Ces craintes de l'éminent rapporteur, sont, à notre avis, absolument chimériques. Avec le projet primitif du gouvernement, il n'y aurait eu dérogation qu'à la règle de l'article 832 du Code civil relatif à la similitude des lots, mais le principe de l'égalité en valeur du partage successoral était sauf. Si l'idéal social n'est pas dans l'immobilité absolue, il ne saurait non plus consister dans le bouleversement continu des patrimoines et des fortunes des familles. L'intérêt de la famille s'accommode bien plus de la stabilité que du changement perpétuel.

En terminant, nous ferons remarquer cependant que cette lacune que nous constatons pourra se trouver en partie comblée par l'article 3 de la loi du 31 mars 1896 : « Les dispositions de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 sont applicables à toute maison, *quelle que soit la date de sa construction*, dont le revenu net imposable à la contribution foncière n'excède pas les limites fixées

par l'article 5 de ladite loi. » Par conséquent, tout *Homestead* qui se trouvera dans les conditions spécifiées à l'article 5 § 1 de la loi de 1894, pourra bénéficier des prérogatives de l'article 8, c'est-à-dire être attribué intégralement, après le décès du propriétaire, à l'un des héritiers ou au conjoint survivant, suivant l'ordre indiqué par cet article.

Mais un conflit pourra se présenter entre l'article 19 de la loi du 12 juillet 1909 et l'article 8 § 2 de la loi de 1894 applicable en vertu de la loi de 1896 (art. 3). En effet, la loi de 1894 donne le droit de reprendre le bien sur estimation, d'abord à l'héritier désigné par le défunt, et à défaut à l'époux survivant.

La loi spéciale du *Homestead* doit s'appliquer ici, et c'est à l'époux copropriétaire qu'appartiendra la priorité du choix. Donc, dans tous les cas, ce dernier jouira du droit qui lui est accordé par l'article 19 ; quant aux autres héritiers, ils n'y pourront prétendre que subsidiairement et à la condition que la valeur du bien de famille n'excède pas les limites de l'article 8.

Ainsi se trouvera corrigée, dans une certaine mesure, la regrettable omission de la loi, ce qui, entre parenthèses, nous fait toucher du doigt l'inanité des motifs mis en avant par le rapporteur au Conseil d'Etat pour repousser la réforme, car si elle est injuste et contraire à l'esprit de nos lois, son exécution partielle, permise par la loi de 1896, aura des effets tout aussi critiquables. Il faut se féliciter que la transmission intégrale

du *Homestead* soit ainsi assurée par contre-coup dans des cas nombreux, et on ne peut que faire des vœux pour que ce résultat soit atteint le plus fréquemment possible : « L'innovation capitale de la loi du 30 novembre 1894, dit M. Joseph Ruau (31 janvier 1905), consiste précisément dans l'attribution amiable de la maison à l'un des cohéritiers : si l'article 8 de cette loi, inconnu du public, reste inappliqué de même que l'article 3 de la loi complémentaire du 31 mars 1896, il faut espérer qu'avec le mouvement des idées, ils sortiront de l'obscurité où on les maintient systématiquement. »

CONCLUSION

Nous avons vu que l'institution du bien de famille ou *Homestead* était, dans l'esprit de ses inspirateurs, destinée à assurer la stabilité de la famille et à enrayer la dépopulation des campagnes.

Peut-on espérer qu'un tel résultat sera atteint ?

Il est permis d'en douter et pour plusieurs raisons. D'abord, les maux auxquels on a voulu remédier ont des causes multiples et diverses qui ne sont pas toutes d'ordre purement matériel. Sans doute, la possession d'un foyer durable est de nature à fixer la famille au sol et à restaurer par là même les mœurs domestiques si nécessaires à la prospérité de l'Etat. Mais gardons-nous de croire que ce soit là le seul élément de stabilité pour la famille. Bien d'autres institutions figurent dans nos lois qui sont pour elle autant d'agents destructeurs.

Ce qu'il faudrait rétablir avant tout, c'est l'esprit de la famille et s'attacher à maintenir entre les membres de la famille les liens d'autorité et de subordination qui en constituent la hiérarchie nécessaire à sa vitalité. Mais c'est là moins l'œuvre de la loi que des mœurs.

Or, on s'est acharné, depuis la Révolution, à détruire ces rapports naturels entre les membres de la famille, surtout entre le mari et la femme d'une part, entre les parents et les enfants de l'autre. Le divorce est venu y apporter son principe dissolvant. Or, il n'y a pas, il ne peut pas y avoir de famille stable sans une hiérarchie fortement constituée.

D'autre part, la dépopulation des campagnes a pris la proportion d'un courant en quelque sorte irrésistible que l'institution du *Homestead* pourra sans doute enrayer dans une certaine mesure, mais à la condition qu'elle ne soit pas contrariée par le relâchement des liens de famille dont nous venons, après tant d'autres, de rappeler les fâcheux résultats. C'est qu'en effet, l'amour du bien-être, de la vie facile et l'attrait du plaisir sont les agents les plus actifs de la poussée vers les villes des habitants des campagnes.

Mais il est une autre cause que M. Lemire avait bien vue, et qu'on s'est bien gardé d'envisager sérieusement, parce qu'elle mettait en jeu les intérêts du fisc.

En réalité, si les campagnes se dépeuplent, c'est en grande partie parce qu'elles sont écrasées d'impôts. Pourquoi veut-on que le paysan continue à cultiver un sol dont les produits serviront pour une large part à alimenter les caisses de l'Etat, en ne lui laissant qu'un maigre bénéfice ? M. Lemire demandait pour le bien de famille l'exemption de tout impôt, en vertu de ce principe que le fisc ne doit rien prélever sur ce qui est indis-

pensable à la vie de famille. C'est, en effet, là qu'est la pierre d'achoppement. Si l'on veut que la pratique du *Homestead* se répande dans les campagnes, il faut y attacher un intérêt tangible et immédiat. L'exemption d'impôts serait, à coup sûr, le stimulant le plus capable de pousser le paysan dans la voie qu'on lui trace. Ce n'est certes pas la perspective d'une limitation à sa capacité civile qui sera de nature à l'inciter à se soumettre de son plein gré au régime que lui offre la loi. Il ne se souciera guère de risquer de porter atteinte à son crédit, et de se mettre davantage sous la dépendance de sa femme pour le seul avantage, éloigné peut-être, et en tous cas éventuel, d'éviter une licitation après sa mort.

Du moment que le législateur ne voulait pas accorder les avantages fiscaux qu'on lui demandait, il était inutile, à notre avis, d'organiser le régime du *Homestead* comme une institution purement facultative, et la loi présentée comme un cadeau aux petits propriétaires ruraux risque fort de rester dans le domaine de la théorie. Il eût été plus logique, à notre avis, dans ces conditions, d'en faire l'objet d'un nouveau paragraphe de l'article 592 du Code de procédure, et alors l'insaisissabilité du bien de famille eût existé de plein droit sous la seule condition de l'occupation et de l'exploitation effectives par les membres de la famille.

Enfin, nous avons vu que la loi portait en elle-même le germe de sa propre destruction. Elle subordonne le régime du *Homestead* à des formalités légales qui

consistent en des actes juridiques, et elle le laisse à la merci d'un simple fait susceptible de s'accomplir sans formalité aucune. L'insaisissabilité, l'interdiction d'hypothéquer, la restriction du droit d'aliéner ont bien pour sanction la nullité des actes qui y portent atteinte, mais elles n'empêchent nullement le propriétaire de s'y soustraire par le fait seul de la cessation de l'occupation. Il eût fallu ajouter à toutes ces prohibitions l'interdiction de louer le bien de famille. Et, dans ce cas même, le fait de ne plus habiter et exploiter l'immeuble eût compliqué nécessairement la renonciation au régime de la loi.

On ne voulait pas river l'homme au sol, donc on ne pouvait lui faire une obligation de la résidence. Et cependant, elle est la condition *sine qua non* du régime du bien de famille.

La vérité est qu'il y a contradiction dans le principe même de la loi. Il est incompatible avec la liberté individuelle, et, dès l'instant qu'on ne veut pas toucher à cette dernière, c'est perdre son temps que de vouloir instaurer un régime qui ne peut subsister avec elle. Imposer à l'homme des incapacités sous une condition purement potestative de sa part, c'est comme si on ne faisait rien.

Caducque dans son principe, la loi présente encore dans ses détails des imperfections et des lacunes qui en rendront l'application fort laborieuse. Nous rappellerons seulement pour mémoire l'incertitude que créera le maintien des hypothèques légales, l'imprécision regrettable de la

loi quant aux droits des créanciers, quant à la sanction à donner aux articles 10 et 11. Enfin le silence voulu du législateur au sujet de la transmission intégrale sera une source de complications ; il faudra se reporter à la loi de 1896 pour savoir si cette transmission peut avoir lieu, et alors qu'une seule et même solution applicable dans tous les cas eût beaucoup simplifié la question.

Il eût été désirable aussi que le bien de famille pût être constitué non seulement par une maison avec des terres attenantes, mais même par une terre seule, ainsi que le voulaient MM. Tenting et Lemire. La modicité des ressources des ouvriers des champs ne leur permettent pas souvent d'acheter en une seule fois la terre et la maison. On s'est trop cantonné dans cette idée exclusive de la conservation de la propriété acquise, en écartant absolument l'examen des moyens de faciliter l'acquisition.

En résumé, il n'est pas niable que le principe de la loi ne soit excellent. Malheureusement, elle est mal construite, peu coordonnée et aussi peu juridique que possible. C'est une loi sentimentale ; elle est, comme l'enfer, pavée de bonnes intentions. Mais par le fait même que c'est le sentiment qui l'a inspirée, elle n'est pas pratique. Dire que son action sera nulle serait assurément exagéré, il est même à souhaiter qu'elle se fasse sentir le plus possible, mais nous doutons fort qu'elle soit aussi efficace que ses auteurs se sont plu

à l'espérer. Peut-être l'affichage de la loi dans les campagnes serait-il susceptible d'en opérer la diffusion, mais le paysan est lent aux nouveautés et les mesures de publicité prescrites par la loi pourraient fort bien le faire reculer, surtout si l'on considère que les avantages qu'elle lui offre ne se présenteront pas à lui sous une forme aussi concrète et aussi immédiate.

Vu : le Président de la thèse

PIEDELIEVRE

Vu : le Doyen

CAUWÈS

Vu, et permis d'imprimer,
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris

L. LIARD

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.....	5

PREMIÈRE PARTIE

LE PRINCIPE DU BIEN DE FAMILLE

TITRE I. — Historique.....	7
TITRE II. — Avantages du bien de famille.....	25
CHAPITRE I. — Protection du bien de famille.....	25
CHAPITRE II. — Stabilité du foyer familial.....	30
CHAPITRE III. — Protection de la petite propriété..	41
CHAPITRE IV. — Obstacle au morcellement du sol..	53
TITRE III. — Critiques soulevées par le régime du bien de famille	69
CHAPITRE I. — Objections d'ordre juridique.....	70
CHAPITRE II. — Objections d'ordre économique....	83

DEUXIÈME PARTIE

LA LOI DU 12 JUILLET 1909. — LE BIEN DE FAMILLE

Préambule. — Définition du bien de famille.....	99
TITRE I. — Constitution du bien de famille.....	102

CHAPITRE I. — Qui peut constituer un bien de famille.....	102
CHAPITRE II. — En quoi consiste le bien de famille.	119
CHAPITRE III. — Mode de constitution du bien de famille. Précautions en faveur des tiers.....	143
TITRE II. — Régime juridique du bien de famille.	175
CHAPITRE I. — Des effets de la constitution du vivant du propriétaire	175
CHAPITRE II. — De la transmission du bien après décès	204
CONCLUSION.....	219

